SENADO

SECRETARIA

DIRECCION GENERAL DE COMISIONES

XLIIIa. LEGISLATURA
CUARTO PERIODO

COMISION DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DISTRIBUIDO Nº 2204 DE 1993

COPIA DEL ORIGINAL SIN CORREGIR

JUNIO DE 1993

PROGRAMA DE VIVIENDA

- Régimen Cooperativo de Vivienda

- Vicios Constructivos en Conjuntos Habitacionales

VERSION TAQUIGRAFICA DE LA SESION DE LA COMISION DEL DIA 21 DE JUNIO DE 1993

A S I S T E N C I A

Presiden	:	Señores Senadores Walter Belvisi --ad hoc-- y Carlos Cassina --ad hoc--
Miembros	:	Señores Senadores Mariano Arana, Wilson Elso Goñi y Julián Olascoaga
Asisten	:	Señores Representantes Nacionales de la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes Walter Riesgo --Presidente--, Carlos Suárez Lerena --Vicepresidente--, Juan Justo Amaro, Ramón Legnani, Ricardo Molinari, Gonzalo Piana Effinger, Baltasar Prieto y Guillermo Chifflet; Secretario de Comisión, señor Néstor Tartaglia y Prosecretaria de Comisión, señora Ana María Alfonso
Invitados especiales	:	Señores Ministro y Subsecretario del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, arquitecto Manuel Romay y doctor Julio Baliño, respectivamente; Director Nacional de Obras, arquitecto Milton Estabillo; Coordinador Técnico, contador Juan Ramón Costales y Ayudantes Técnicos Daniel Cafferata y Gonzalo Morel.
Secretario	:	Luis Berrutti
Ayudante de Comisión	:	Alfredo O. Brena

rp2

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 15 y 7 minutos)

Es un gusto para la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado, junto con la de Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes recibir al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y al señor Subsecretario de dicha Cartera en esta Comisión Especial.

En el día de hoy el señor Ministro hará una exposición sobre el Plan Nacional de Viviendas, a quien escucharemos con mucho gusto.

SEÑOR MINISTRO.- Es para mí un placer poder asistir a esta Comisión. Los representantes del Ministerio entendimos que era nuestra obligación presentar a los señores legisladores --que siempre han sido sensibles a los problemas de nuestra Cartera y, particularmente, a los de la Vivienda-- el resultado de los esfuerzos que hemos hecho durante estos meses, para poder implementar, en definitiva, el Plan de Viviendas sobre el que seguiremos trabajando. Entendimos que antes de dar divulgación a este proyecto y ponerlo en práctica sería conveniente que por este medio tomaran conocimiento de cuáles son las metas y propósitos que el Poder Ejecutivo persigue en la materia. Al mismo tiempo, deseábamos conocer las opiniones que tienen sobre este tema, porque nuestro proyecto se encuentra en un marco flexible. Sabemos que será motivo de revisiones sucesivas por su propia estructura y, por lo

será de buen recibo y de particular interés.

En las distintas oportunidades en que hemos concurrido a las sesiones de Comisión, respondimos , en la medida de lo posible, a las inquietudes planteadas por los señores.legisladores. En todas esas circunstancias expresamos que estábamos trabajando tratando de instrumentar un sistema integral de acceso a la vivienda de interés social, que era producto de algunas acciones que habían sido iniciativa del Poder Ejecutivo durante el año pasado como, por ejemplo, la suscripción oportuna del préstamo del BID para el financiamiento de los núcleos básicos evolutivos. Inclusive, a partir de 1992 fue aprobada la Ley sobre el Fondo Nacional de Viviendas, que está generando una fuente de recursos. Desde entonces los distintos actores que giran en torno a la temática de la vivienda han hecho un esfuerzo para que aquellas que son de interés social, se concreten. Me refiero al Estado, propiamente dicho y a los distintos organismos no gubernamentales como, por ejemplo, el BID, el sistema cooperativo y un sinfin de actores que en este momento trabajan para que el proyecto se haga realidad.

Estamos tratando de organizar estos esfuerzos en un todo orgánico, en un sistema que presenta muchas condiciones favorables y que pretendemos que se cumplan.Para intercambiar ideas sobre esas condiciones, objetivos, características generales y de detalles, nos permitimos solicitarles que nos recibieran en el día de hoy.

Hemos traído algunas láminas a los efectos de poder graficar las distintas acciones que estamos manejando. La primera ilustra la acción integral que estamos implementando frente a la problemática de la vivienda de interés social. Esta, como elementos resaltables del

programa debe tener, desde el punto de vista de los usuarios, acceso universal, es decir que todas aquellas personas que se encuentren ante la necesidad de una vivienda, puedan recurrir a él. A su vez, debe poseer características de transparencia en la selección y de continuidad. De esta manera podrán estar asistidos todos los tramos de ingresos de nuestra población.

Tal como fue aprobado por la ley, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tiene competencia específica sobre los tramos que van desde cero a sesenta Unidades Reajustables. Estos tramos están nítidamente divididos en dos grandes franjas, de cero a treinta Unidades Reajustables que ya cuentan con un criterio muy amplio de subsidios habitacionales en el tramo inmediatamente superior.

Básicamente, en el mes de julio estamos tratando de poner en marcha un sistema para los usuarios que tenga la peculiaridad de contemplar la universalidad de su potencial de acceso --el solo hecho de ser ciudadano uruguayo con necesidad en el sistema, significa que puede alcanzar el beneficio--, así como presentar continuidad en cuanto a la atención del proyecto.

Si analizamos este tema desde el punto de vista general, es decir de la sociedad en su conjunto, podemos decir que nuestro propósito es implementar un sistema sustancialmente sano en lo económico de manera que pueda tener continuidad en el tiempo, más allá de los cambios de organización. Cuando me refiero a un sistema sano, pienso que debe constar de dos características que lo hagan perdurable. En primer lugar, el concepto de subsidio explícito para los sectores más carenciados, es decir que debemos asumir de una vez por todas que la

lugar, el concepto de subsidio explícito para los sectores más carenciados, es decir que debemos asumir de una vez por todas que la sociedad tiene que hacer una transferencia explícita hacia los sectores más carenciados sin que ese subsidio quede enmascarado en eventuales capacidad de repago, que luego no existe y se traduce en morosidades que desalientan y desacomodan el sistema económico.

Por otro lado, se trata de que el sistema vaya teniendo un autofinanciamiento, en la medida que se vaya desarrollando.

Asimismo, nos sentimos en la obligación de proponer --naturalmente que con nuestra óptica y limitaciones-- una acción que trascienda la de una Administración. Es decir, que se trata de un sistema integral que será --como lo dije al principio-- flexible y revisable, pero que pretende concretarse en una acción de Estado en materia de vivienda e interés social, de manera que pueda trascender, por su configuración los alcances de una Administración. Naturalmente, en cada oportunidad, los administradores manejaran y adecuaran el sistema, pero entendíamos que era nuestra obligación de no verlo como una meta a corto plazo sino de mediano alcance.

Rápidamente, vamos a analizar cuál es la situación actual del Ministerio, para lo cual pasaremos a observar la lámina número 2. En ese sentido, debemos señalar que nos estamos refiriendo a la situación actual del Ministerio en relación a un aspecto parcial del tema viviendas. ¿Qué es lo que se ha hecho en el marco de las distintas modalidades, en el ámbito del Ministerio y del Estado todo? Al respecto, advertimos distintas formas o actores de acción, que hemos individualizado a través de los elementos más característicos. En ese sentido, podemos establecer que ha habido una acción vinculada a los núcleos básicos evolutivos Concretamente, me refiero a todo lo que se determinó oportunamente en el Plan de Emergencia, que se planteó a fines del año 1990 en el marco de los convenios realizados con las Intendencias Municipales del Interior y la de Montevideo. Esto ha motivado una serie de acciones en el interior, y en este momento en proceso con la de Montevideo,destinada a la concreción de licitaciones

para la construcción de conjuntos habitacionales tendientes a reivindicar familias comprendidas en ese tipo de situación, a obras que se han efectuado en convenio con la Comisión Especial para la Vivienda --también destinadas a atender ese tipo de solución--, pero que, básicamente, han sido concretas y localizadas en cuanto a definir un esfuerzo específico para tratar de resolver la problemática aguda de vivienda de los sectores más carenciados, es decir, de los que perciben hasta 30 Unidades Reajustables. En ese sentido, y como información, podemos establecer de que en tema Plan de Emergencia en convenio con las Indendencias Municipales, estamos trabajando en un total de 2.213 soluciones habitacionales. Al respecto cabe señalar que está en trámite la licitación con la Indendencia Municipal de Montevideo para la construcción d 715 viviendas de Teniente Rinaldi. Todo esto, totaliza 2.928 soluciones habitacionales.

El otro actor que existe en la actualidad y toca con fuerza un aspecto de la necesidad, es el relativo a MEVIR. Indudablemente, este movimiento no necesita presentaciones, pues todos lo conocen. Al respecto, debemos decir que MEVIR está trabajando en forma muy importante en el ámbito de la vivienda de erradicación de insalubridad rural. Ello lo está realizando en todo el país y, en la actualidad, tiene en marcha, aproximadamente, 2.620 viviendas en construcción con distintas formas de proceso, asistido financieramente desde el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de manera muy importante.

En el correr de este año, y en el marco de un acuerdo con el Banco Hipotecario del Uruguay --que en su sistema de transformación había dejado de procesar una cantidad de precio-proyecto-terreno, que estaban

trabajados y estudiados en la anterior Administración--, analizamos varios proyectos y los llevamos a que adquirieran forma de solución habitacional apta para dar respuesta a las familias con ingresos de entre 30 y 60 Unidades Reajustables. En ese sentido, de enero a la fecha, hemos concretado 805 viviendas que están en construcción por medio de ese sistema. Cabe señalar que las mismas están distribuidas en todo el país y son parte de distintos proyectos. En los próximos dos meses, aspiramos concretar otro para la construcción de 260 más, que complementarían un conjunto de 1.065 viviendas.

Por otra parte, existe otro actor --a nuestro juicio, de particular importancia--, que está llamado a tener el rol que desempeñó en su momento y es el relativo al sector cooperativo. Con respecto a este, y luego de una serie de vaivenes que sufrió desde la aprobación de la Ley de Viviendas hasta el momento, está vigente todo un sistema operativo para aquellas cooperativas comprendidas en el tramo de 30 a 60 Unidades Reajustables. Asimismo, existe al respecto toda una normativa y un convenio de asistencia técnica firmado entre el Ministerio y el Banco Hipotecario para que éste sea quien esté ejerciendo la administración, mientras que nosotros pretendemos que el sistema esté en condiciones lo más aptas posibles para ir concretando soluciones habitacionales a los que entienden que, por ese lado, se puede lograr una solución adecuada.

Como se podrá observar, la actual gestión del Ministerio puede observarse a través de acciones concretas en distintos sectores. Precisamente, pretendemos integrar todo esto --como trataré de trasmitírselo junto con los colaboradores del Ministerio dentro de unos momentos-- en un sistema unificado y coherente.

Por otra parte, cabe destacar lo relativo a la atención a las situaciones de los alojamientos de emergencia --tales como los hogares Beisso, Mendoza, Uruguay--, que enfrentan una realidad montevideana --porque atienden situaciones de Montevideo-- y tratan de resolver los problemas de los sectores más carenciados, fundamentalmente, de los que quedan sin techo como consecuencia de derrumbes, etcétera. Evidentemente, se trata de gente sin ningún tipo de solución, que son llevados a estos hogares por un período transitorio y que serán contemplados en las soluciones de emergencia previstas en el primero de los bloques a que hacíamos referencia, es decir, los núcleos básicos evolutivos que ya están en construcción.

Paralelamente, se ha trabajado en la regularización de tierras, ya sea las adquiridas mediante compra o los asentamientos informales. Asimismo --y tenemos mucha confianza de que se constituya en un logro importante--, estamos abocados a la elaboración del Programa CREDIMAT, es decir, crédito de materiales.

Con respecto a este crédito, ya está a punto de ser definida la relación con el gobierno alemán para lograr la asistencia de estos préstamos de corto plazo y de rápido retorno tendientes a permitir el acceso de una cantidad de tenedores a viviendas en el marco de los sectores de bajos ingresos con cierto grado de informalidad, propia del sistema que hoy tenemos. Se intentará que puedan acceder al sistema con préstamos de dos o tres sueldos mínimos, pero que estén rodeados de todas las exigencias hipotecarias que, muchas veces, los elimina y los saca del circuito financiero, no permitiéndoles el acceso. Se entra en una suerte de círculo vicioso en el cual el individuo no cumple con las reglamentaciones complementarias y entra en un "marco de economía informal" de crecimiento de su vivienda en lugar de ser alentado.

¿Qué pretendemos anteponer a la situación actual? Como vemos en la siguiente lámina, pretendemos anteponer una situación mucho más integral. ¿Cuál es la situación en que nos encontramos? Existe un Fondo Nacional de Viviendas, recursos, un préstamo firmado por el Estado, un préstamo con el BID para la construcción de viviendas de soluciones básicas habitacionales para los sectores más carenciados y una serie de actores, tales como construcciones de núcleos básicos evolutivos con las intendencias, MEVIR, cooperativas y precio-proyectos. Diría que todos esos son elementos deshilvanados, que no son coherentes en el marco de una gestión programática.

En este momento, estamos planteando la formulación de un sistema integral de acceso a la vivienda que comienza

a corregir aspectos vinculados a la gestión anterior y modifica la forma de acceso al sistema. A partir de ahora, como será explicado en los próximos minutos por el contador, estableceremos un Registro Nacional de acceso universal, un concepto de transparencia, y una definición clara de sectores de atención por nivel de ingreso con definición expresa de subsidios habitacionales para cada uno de los grupos. El subsidio crecerá a medida que bajan los ingresos y se exigirán más ahorros al aumentar los mismos. Eso, complementariamente con las acciones de 60 unidades reajustables que puede ir ofreciendo el sistema financiero Banco Hipotecario y sector privado, permitirá tener un sistema con continuidad que hará que la demanda esté debida y efectivamente medida. Ese es uno de los aspectos que hoy día no tenemos, ya que actualmente para poder evaluar la demanda real tenemos que movernos con proyecciones del censo 1985 cruzadas con encuestas de hogares de 1991 para lograr un valor final estimado en base al cual realizar las inversiones. Pretendemos poder hacer una medición concreta con un registro nacional que nos permita cuantificar las necesidades en cada localidad y en cada departamento de modo que los esfuerzos que haga el Estado los realice con la certeza de que estarán debidamente localizados. Pretendemos que no se haga una apuesta, con un alto grado de incertidumbre, en que se ordene construir núcleos habitacionales para los que luego no aparezcan compradores o que, para ser ocupados, deban manejarse con determinadas prerrogativas

o bajas de costos que, finalmente, no satisfagan la demanda y se termine concluyendo que se construyó en forma errónea .

Simultáneamente, el sistema intenta aliviar presiones muy importantes de lo que entendemos debe ser la acción prioritaria a corto plazo para el sector más carenciado, es decir aquel cuyos ingresos son de 30 Unidades Reajustables o menos, ampliando el "stock" de viviendas en ese espectro e ir instrumentando un sistema financiero sano en el que aparezca con mucha nitidez y claridad el concepto de subsidio explícito como manera de que los aspectos y las previsiones de recaudación y de recuperación del fondo sean reales y concretas. Es decir, que se trata de asumir en forma concreta cuánto puede pagar un ciudadano cuyos ingresos están entre 0 y 30 Unidades Reajustables o entre 30 y 60; se quitan del posible haber del fondo los recursos dados por concepto de subsidio y, al mismo tiempo, se intenta que operen préstamos que el ciudadano realmente pueda pagar, ya sea en el mediano o largo plazo o por las cuotas que, en ningún caso --como bien lo fija la ley--, podrán superar el 20% del ingreso del núcleo familiar en este programa.

Evidentemente, la creación del sistema mencionado implica salir de la situación actual y tener el sistema puro funcionando. Por lo tanto, tendremos todo un estadio de transición. Se han venido realizando cosas que deben finalizar y aparecen actores que serán protagonistas del sistema final. Dichos actores seguirán

llevando a cabo por determinado período lo que están realizando en este momento pero, naturalmente, tendrán que acomodarse al sistema más integral, que contempla a todos pero permite dar la continuidad que decíamos.

Como expresábamos, existirá una etapa de transición de por lo menos dos años en la que coexistirán las modalidades anteriores con las actuales. Esto nos permitirá varias cosas. En la interna de gestión del Poder Ejecutivo conjuntamente con el Poder Legislativo hemos revisado y analizado cómo se comportan el sistema y los actores. Estudiamos la situación en que estamos y cómo se comportan los distintos componentes que construyen viviendas en el país. ¿Las licitaciones públicas han dado resultados? ¿Cómo se está comportando MEVIR? ¿El sistema está respondiendo? ¿Funciona bien?¿Las otras organizaciones no gubernamentales que existen en el medio están recibiendo los apoyos adeucados? Todos esos puntos nos permitirán hacer una revisión del sistema llegado el momento.

Pasaremos ahora al aspecto medular de la reunión. Me permití solicitar a los señores legisladores describir como será el funcionamiento del sistema.

El sistema va a funcionar basándose en un concepto que considero que lo describe y con el que estaremos trabajando a partir de este momento. Me refiero al concepto de universalidad, de acceso para todos los ciudadanos que, de acuerdo con lo que marca la Constitución, tienen derecho a una solución habitacional mínima con todos los componentes que ello supone. A su vez, deberemos tener la certeza de que no quedarán sectores que no

accedan a esa posibilidad.

Cederé el uso de la palabra al contador Costales para que haga una descripción a partir de los tres títulos siguiente: Registro Nacional de Aspirantes; transparencia del sistema, y continuidad de las distintas fajas de ingreso. Con esto tendremos una idea detallada de cómo vamos a estar operando.

SEÑOR COSTALES.- Como recién explicaba el señor Ministro, uno de los aspectos fundamentales es el acceso universal, es decir que todos los habitantes del país puedan participar en este programa. Esto se va a efectivizar a través de la instrumentación del Registro Nacional de Aspirantes Para ello se requiere la transparencia del sistema y, además, es imprescindible la continuidad.

El Registro Nacional de Aspirantes hará el relevamiento de todas las necesidades y constatará la situación en que se encuentren los distintos interesados en acceder al sistema. Se instalarán oficinas en los 18 departamentos del interior y una en Montevideo que estará ubicada en la calle Paraguay 1803. En dichas oficinas trabajarán un asistente social, un operador PC y también un arquitecto o ingeniero. El asistente social se encargará del relevamiento y la difusión del sistema integral de acceso a la vivienda entre los diferentes aspirantes y la colectividad. El operador PC, de acuerdo con lo relevado por la ficha socio-económica, integrará a un sistema magnético los datos de todos los aspirantes. El arquitecto o ingeniero será el que realice las tasaciones de los inmuebles sujetos a este

sistema y hará la difusión, evacuando consultas entre los constructores o los posibles interesados en llevar adelante las obras en cada uno de los departamentos.

Tal como lo acaba de mencionar el señor Ministro, este relevamiento de necesidades actualmente se basa en el Censo realizado en el año 1985 y en la Encuesta de Hogares correspondiente al año 1991 y, por lo tanto, la distribución espacial, que es bastante móvil, no está exactamente determinada en este momento. A partir de ahora y con este registro, sabremos en qué cantidad y en qué lugares se dan las necesidades y, además, cómo el mismo va a ser actualizado periódicamente podrán ser contempladas las posibles movilidades que existan entre las personas ya sea por su situación laboral o familiar. Quiere decir que vamos a contar con una información actualizada que nos permitirá ver dónde debemos aplicar nuestros esfuerzos para poder cubrir todas las necesidades de la población.

Un segundo punto --quizás uno de los más importantes-- se vincula con la transparencia del sistema que implica una ficha socioeconómica cuyo relevamiento, a efectos de la evaluación, tiene una distribución de un 35% en la composición del núcleo familiar; un 25% en cuanto a la capacidad de subsistencia; y un 40% según la situación habitacional. Al mismo tiempo, en el caso de la composición del núcleo familiar se hace hincapié en el sexo del jefe de hogar y, en este caso, se está tratando de priorizar la vulnerabilidad de los hogares en caso de que al frente de ellos esté una persona del sexo femenino. Asimismo, la edad del jefe de hogar es

otro elemento que se tiene en cuenta porque se prioriza a aquellas familias conformadas por jóvenes con hijos. A esto se suman otros aspectos como la estructura de los integrantes, la cantidad de hijos pequeños, así como personas discapacitadas u otras que estén a cargo de esa familia bajo alguna modalidad legal.

Con respecto a la capacidad de subsitencia es necesario analizar cuál es la ocupación del jefe de familia. Se tienen en cuenta aquellos hogares donde hay un mayor riesgo porque el principal de esa familia tiene un trabajo inestable y una baja escolaridad --también èsto puede aplicarse a su cónyuge-- lo que hacen más vulnerable el sistema.

Por otro lado y en cuanto a la situación habitacional --los señores legisladores lo podrán observar en la pantalla-- es aquella en la cual actualmente están viviendo cada una de las personas. Es evidente que el mero relevamiento de la ficha socioeconómica no es suficiente. De todos modos en la siguiente lámina vamos a ver reflejada la ponderación que va a tener esta investigación porque a través de la ficha podremos conocer el grado de necesidad de cada una de las familias que se presenten. Para ello, se hará una calificación que, de acuerdo con el cuadro que estamos viendo se llevará a cabo en tramos que van de 0 a 50, de 51 a 62, de 63 a 75, de 76 a 87, y de 88 en más. Esta

ponderación es muy importante a los efectos de la aplicación del sistema de adjudicación que prioriza tres elementos: esfuerzo de ahorro, su antigüedad y el tamaño del núcleo familiar. En el caso del esfuerzo de ahorro, de acuerdo con el puntaje que obtenga la familia en la ficha socioeconómica única, se multiplicará el ahorro realmente realizado por el factor de corrección. En todos los casos, el puntaje máximo a otorgar para este requisito es de 85 puntos y, posteriormente, haré un análisis más detallado de este aspecto.

En lo que respecta a la antigüedad del ahorro, van a corresponder 10 puntos por cada mes completo contado a partir del primer día posterior al de la apertura. El tamaño del núcleo familiar nos va a dar 20 puntos por cada integrante fuera de los cabeza de familia. Hemos fijado este puntaje máximo de 85 puntos porque con esto pretendemos evitar el simple ahorro y que aquellos que tengan mayor capacidad puedan dejar de lado a familias con hijos. En base a esto se efectuó el siguiente cálculo. Teniendo en cuenta que la antigüedad del ahorro será igual para todos --para comenzar a contar se necesitan nada más que 2 U.R. para abrir una cuenta en el Banco Hipotecario del Uruguay-- ese factor sería 0, es decir, parejo para todos. El esfuerzo de ahorro para el caso de 0 a 30 U.R. requiere como mínimo 5 U.R. de ahorro previo y, si tomamos como ejemplo a una familia tipo con tres hijos, tendremos que por el concepto de tamaño del núcleo familiar vamos a tener 60 puntos y, por ahorro

previo --el factor de corrección más alto es de 5--, vamos a tener 85 puntos. Esto quiere decir que aquellas familias que tienen tres hijos y una U.R. más que cualquiera, está en condiciones de acceder al préstamo; un hombre soltero, por más que ahorre 100 U.R. no podrá acceder salvo que modifique otros factores que se tienen en cuenta ya sea porque se case, tenga hijos, etcétera.

Por otro lado, tenemos la continuidad que implica poder seguir en toda la escala de ingresos un criterio de adjudicación sin dejar ningún tipo de vacío y cubriendo las necesidades de acuerdo con los siguientes parámetros. De 0 a 30 U.R., 100% de subsidio; de 30 a 44 U.R., un 55% de subsidio además de la exigencia de un acceso al crédito y un ahorro previo; de 45 a 55 U.R., un subsidio de 37%, así como un crédito y un ahorro previo mayor. De esa forma se sigue de manera sucesiva y observamos que el subsidio es decreciente a medida que aumenta el nivel de ingreso; el crédito es creciente y el ahorro previo mayor. Esto se refleja en los siguientes números: de 0 a 30 U.R. la solución prevista es el Núcleo Básico Evolutivo con un ahorro previo de 5 U.R.. Quiere decir que la apertura de la cuenta se hace con 2 U.R. y al momento de la adjudicación se requieren 5 U.R. de ahorro. Existe un subsidio de 935 U.R. y, en definitiva, el costo al comprador va a ser las 5 U.R. de ahorro previo más 60 cuotas de 2 U.R., lo que suma 120 U.R. ¿Por qué razón tomamos 65? Porque de esa cuota de 2 U.R. el 50%

va a un fondo rotatorio de mejoras para ser aplicado tanto a la ampliación de los Núcleos Básicos Evolutivos como a mejoras para la comunidad.

En el segundo tramo, de 31 a 44 U.R., el ahorro previo exigido es de 65 U.R. con un subsidio de 715 U.R. y el préstamo que tendrá que solicitar el interesado será de 585 U.R.; en el tramo de 45 a 54 U.R., el ahorro previo será de 165 U.R., el subsidio ascenderá a 555 U.R. y el costo o préstamo del comprador será de 945 U.R.; en el tramo de 55 a 60 U.R. el ahorro previo será de 372 U.R., con un subsidio de 374 U.R y un costo de 1.326 U.R.

En el caso de aquellos ingresos superiores a 60 U.R., el ahorro previo será determinado por el Banco Hipotecario del Uruguay porque en este caso no va a existir subsidio.

En lo que respecta a cómo se entrelaza la acción del Ministerio, la construcción, el beneficiario y las organizaciones no gubernamentales en el tramo de 0 a 30 Unidades Reajustables, podemos decir que el Ministerio, a través de la licitación, contrataría la construcción de núcleos básicos evolutivos que, una vez finalizados, serían revertidos al Ministerio.

Por su parte, el beneficiario, a través de la adjudicación después de haber demostrado su ahorro previo, va a tener acceso al núcleo básico evolutivo. En base a la cuota social que va a recaudar la organización no gubernamental podrá hacer la ampliación de ese núcleo básico evolutivo, recibiendo asistencia técnica, lo cual se une a su propio esfuerzo.

En el estrato c), correspondiente a un ingreso de entre 30 y 60 Unidades Reajustables, existe un ahorro privado previo. Por consiguiente, el sistema financiero va a otorgar un préstamo al constructor o a la organización no gubernamental para que construya las soluciones habitacionales. Una vez terminadas, va a buscar al beneficiario quien, a través del crédito hipotecario que recibe del sistema financiero y del subsidio explícito proveniente del Fondo Nacional de Vivienda, va a comprar dicha solución habitacional. En ese momento, la organización no gubernamental o el constructor devuelve al sistema financiero lo que ha recibido. A su vez, el sistema financiero se ve respaldado en esa colocación por la posibilidad de redescontar con el Banco Central, con fondos provenientes del Fondo Nacional de Vivienda, hasta el 70% del valor de tasación de esa unidad.

En el estrato b), correspondiente a ingresos mayores de 60 Unidades Reajustables, el Banco Central, a través de la multisectorial de crédito y del sistema financiero, concede los préstamos al constructor, que es el que construye la solución habitacional. En este caso, el beneficiario solamente en base a su ahorro previo y al crédito hipotecario accede a la vivienda. En ese momento, el constructor abona lo que debe al sistema financiero y éste, a su vez, salda su deuda con el Banco Central.

En el estrato a), es decir, el de altos ingresos, no existe subsidio ni del Banco Central ni del Ministerio.

En definitiva, en cuanto a los aspectos relevantes del sistema integrado de acceso a la vivienda, podemos decir que existe una separación clara y explícita de funciones entre el sector privado y el público, ya que tenemos una canalización del financiamiento crediticio a través de instituciones financieras intermediarias.

Por otra parte, cuenta con una explicitación y cuantificación de los subsidios estatales. El sector estatal va a funcionar como complemento del privado, existiendo diferentes líneas de acción para distintos ingresos. Por lo tanto, hay una mejor y segura focalización del subsidio.

SEÑOR MINISTRO.- Tratando de ubicar esta exposición en lo que nosotros pensamos va a ser la realidad en los próximos meses, podemos decir que, a partir del mes de julio, vamos a tener en marcha un sistema de Registro Nacional. De acuerdo con lo expresado anteriormente, todo ciudadano que tenga 2 Unidades Reajustables en una cuenta de

ahorro --en este momento tenemos un contrato de funcionamiento con el Banco Hipotecario del Uruguay que admite la apertura de cuentas de ahorro de 2 Unidades Reajustables que, no son cuentas rentables desde el punto de vista del monto mínimo para abrir una cuenta-- podrá presentarse al Registro Nacional, cualquiera sea su nivel de ingreso, entre 0 y 60 Unidades Reajustables.

A partir de esto, vamos a tener un proceso muy claro y concreto. Aquellos núcleos familiares cuyos ingresos se ubiquen por debajo de 30 Unidades Reajustables, tendrán una solución a través del Registro Nacional. Este, en algún momento va a cerrarse, a definir y a adjudicar, en función de las soluciones habitacionales en construcción que vamos a tener en ese momento --es decir, las que tenemos ahora más las que se pretende resolver por un sistema de licitación luego de definir la estrategia de volcar un volumen importante de recursos al sector de 30 Unidades Reajustables y menos, me refiero a la franja más carenciada-- y de criterios perfectamente establecidos de elegibilidad, los núcleos básicos que va a estar siendo construidos en todo el país. Con esto vamos a tener una primera respuesta de corto plazo al sector habitacional del área más carenciada, es decir, de 30 Unidades Reajustables y menos. Podrán acceder a esta posibilidad por el hecho de que los interesados se han anotado con 2 Unidades Reajustables, que es un esfuerzo mínimo. Para ser elegibles van a tener que conformar las 2 Unidades Reajustables mencionadas y luego elevarlas a 5. Estas cantidades llevadas a pesos, equivalen a $ 80 y $ 200 respectivamente. Esto demuestra que nuestra intención es que los montos sean lo más accesible posible para ese sector de ingresos.

De esta manera, automáticamente, la familia, debidamente asesorada por los asistentes sociales que trabajan en el marco de este tipo de evaluación, va a encontrar cabida en las distintas soluciones habitacionales que, en primera instancia, van a ser construidas a través de un esfuerzo del Estado llamando a licitación.

Entendemos que en el mediano plazo las organizaciones no gubernamentales van a cumplir un rol muy importante, organizando y conformando conjuntos habitacionales para ese sector que va a ir encontrando en forma paulatina su respuesta en esa línea.

Simultáneamente, vamos a tener a aquellas personas que se inscribieron en el Registro , que se ubican en la faja de ingresos de entre 30 y 60 Unidades Reajustables: es decir, entre 30 y 44, 45 y 54, 55 y 60. En lo que respecta a estas familias vamos a trabajar en dos niveles. Por un lado el Ministerio va a analizar la ficha y otorgar el certificado subsidio habitacional. Esto es, vamos a configurar que están en condiciones de ser elegibles y que les corresponde un subsidio habitacional del monto perteneciente a su faja de ingresos. Por otro, la organización de intermediación financiera --es decir, en primera instancia el Banco Hipotecario del Uruguay más otras que se puedan integrar-- van a suministrar el préstamo que complementa, según cada una de las fajas, el monto que hace al valor máximo accesible.

Como los señores legisladores habrán observado, en la faja más alta nos movemos con un valor de venta o de tasación de la unidad aproximadamente a las 1700 Unidades Reajustables, equivalente a U$S 19.000. Cada uno de los sectores mencionados, va a acceder a esos montos de acuerdo con la faja en que estén, complementado con un

subsidio del 55%, 30% o 23%, un préstamo otorgado por una unidad de intermediación financiera --en este caso el Banco Hipotecario del Uruguay, que recoge sus fondos vía Banco Central del propio Fondo Nacional de Viviendas--, que otorgará préstamos pagaderos en 15 años, con tasas que permitan en todos los casos que las cuotas no superen nunca el 20% de sus ingresos.

Esto va a estar debidamente anunciado por la circunstancia de que, dado el manejo de los recursos, cada 6 meses se va a cerrar el Registro. Se registra en forma continua; una vez abierto el Registro vamos a tener un continuo de registración. Un aspecto que consideramos muy importante es que implica una especie de evaluación constante de la demanda real que tenemos en el país. De esta manera, vamos a poder medir, volcar y dirigir los esfuerzos de las licitaciones y de los privados en las distintas áreas.

Por otro lado, este Registro va a encontrar puntos de corte semestrales, en los que se va a diferenciar dentro de los registrados las personas o los núcleos familiares que se encuentran en condiciones de ser elegibles para acceder a los núcleos básicos en construcción o, en el caso de que estuviéramos en el área de 30 y 60 Unidades Reajustables, a los cupos de soluciones habitacionales de préstamos para esa faja.

En una primera instancia, estimamos que para la faja comprendida entre 30 y 60 Unidades Reajustables, se podrán abrir cupos --así lo permite el Fondo Nacional de Viviendas-- de hasta, aproximadamente, 900 créditos por llamado. Naturalmente que estos se podrán ir incrementando a medida que podamos bajar las presiones financieras sobre el sector de menores recursos, es decir, de 0 a 30 Unidades Reajustables.

Todo esto implica que, a partir de este segundo semestre, debamos operar en forma contínua con los sectores comprendidos en las siguientes categorías: de 0 a 30, de 30 a 44, de 45 a 54 y de 55 a 60 Unidades Reajustables. La oferta de soluciones pretende ir cubriendo los distintos aspectos.

Simultáneamente --por ello decía hace unos instantes que estábamos en una etapa de transición--, se van a seguir construyendo las viviendas que definimos con las Intendencias Municipales del interior y de Montevideo, destinadas --complementariamente a las licitaciones que procesa el Ministerio-- a cubrir la demanda del sector que, a nuestro juicio, es el potencialmente más importante, o sea, el de hasta 30 Unidades Reajustables de ingreso. Asimismo, debemos señalar los precios, proyecto y terreno --que han sido comentados por quien habla al comienzo de su exposición-- que, en función de la demanda, se han ajustado entre 30 y 60 Unidades Reajustables. En una primera instancia, estos se extenderán a viviendas usadas, ya que hay una etapa de transición desde el momento en que el mercado comience a ofrecer las soluciones habitacionales concretas para el sector, y la apertura de los préstamos.

Por otra parte, seguirán existiendo a pleno --cabe destacar que no

hay limitación en ese sentido-- los sistemas cooperativos de vivienda que, en este momento, cubre a sectores que se ubican entre 24 y 60 Unidades Reajustables. Creo que ésta es la reglamentación con la que estamos trabajando. Simultáneamente, en esta etapa de transición los Institutos de Asistencia Técnica y las Cooperativas reformuladas como tales, es decir, como grupos no gubernamentales, van a ir auspiciando ante el sistema, núcleos de personas inscriptas en el Registro Nacional que buscan una solución a sus problemas.

Además, vamos a trabajar con MEVIR en su carácter de Organización no gubernamental que atiende al sector de vivienda rural, en la medida en que está individualizando a los interesados y pretendiendo otorgarles una solución habitacional.

En cuanto a los aspectos que, a nuestro juicio, son más relevantes, cabe señalar que intentamos trabajar a partir de ahora con un programa que se desarrolla socialmente tratando de abarcar todos los espectros de los distintos sectores de ingresos. De acuerdo a los cálculos que hemos desarrollado --tal como lo podrán apreciar los señores legisladores en el siguiente cuadro--, estamos en condiciones de afirmar que es económicamente sustentable. Se está obteniendo el dinero que se vuelca a fondos perdidos, o sea, subsidios y resulta clara la manera en que estos se irán destinando a los sectores. Asimismo, se pretende viabilizar económicamente la vivienda de interés social, la cual debe recibir una atención prioritaria de la comunidad y del Estado. Deseamos que todo esto se transforme en una actividad que, de alguna manera, pase a ser --por su continuidad y por apoyarse en un sistema económicamente sano-- un sistema estable, que tenga interesados en brindar soluciones. No queremos que se transforme en un

esfuerzo que el Estado asuma a pérdida en forma estable e irregularmente, o sea, sólo cuando existan recursos.

También se pretende que, a medida que transcurran los años, tenga actores muy claros y definidos, como por ejemplo, las organizaciones no gubernamentales en las cuales tenemos cifradas muchas esperanzas. Pensamos que los actores de un sistema estable --así lo muestran experiencias regionales-- son, en muchos casos, organizaciones que forman parte de la sociedad, es decir, los grupos de funcionamiento que consolidan y organizan a sectores necesitados de la comunidad.

En síntesis, queremos que se transforme en un sistema abierto en el cual estas Organizaciones puedan encontrar un flujo de recursos que les permita ir incorporándose.

Por otra parte, también debemos mencionar las Instituciones Financieras que tienen un rol muy concreto, en cuanto a facilitar el acceso al crédito, ya que reciben líneas de descuento del Fondo Nacional de Viviendas, lo cual le permite conceder préstamos a mediano y largo plazo.

Se procura que la sociedad en su conjunto pueda ir canalizando parte de su ahorro al sustento económico de la actividad de interés social, a través de la formulación de un mercado secundario de hipotecas. En este sentido, el contador Costales podrá brindarnos información más detallada de nuestra aspiración al respecto.

SEÑOR COSTALES.- Por medio del mercado secundario de hipotecas, se pretende canalizar el ahorro que está destinado a distintos órdenes, como ser, cajas de ahorro, cuentas corrientes, bonos del tesoro y letras de tesorería. Se trata de una serie de ahorros que no tienen otras alternativas y que podrían tener financiamientos a largo plazo.

Debemos señalar que este mercado secundario de hipotecas tiene varias modalidades de operar. A vía de ejemplo, podemos decir que se crea un paquete de hipotecas de distintos estratos que van a tener un determinado valor y a producir cierta rentabilidad. Lo que se hace es ofrecer una participación en el mismo. Los distintos interesados que tienen fondos, en función de una rentabilidad mejor que la que brinda la plaza, pueden querer financiar a largo plazo esas hipotecas. Esto significa, que a los efectos del Fondo Nacional de Viviendas, al no tener que destinar fondos al redescuento, se trata de un beneficio. En la medida en que hay una forma de financiamiento de las hipotecas, se puede destinar ese monto que se tiene previsto para el redescuento en mayores subsidios, a otra cosa.

SEÑOR MINISTRO.- Para que esto se lleve a cabo, hay un elemento básico previo que es la estabilidad del sistema. Si éste no es financieramente sano ni estable, el ahorro interno nunca va a poder volcarse en este tipo de inversión. Queda claro que el mercado secundario de hipotecas es una realidad en otros países de la región y comienza a aliviar en forma importante los recursos del Estado. En realidad, permite canalizar recursos del Estado para los sectores donde las hipotecas no son un aliciente para resolver los problemas de los grupos más carenciados.

Evidentemente, el sistema pretende definir con mucha claridad un Estado que planifica, establece normativas y facilita soluciones, aportando recursos, tal como pretende hacerlo a través del Fondo Nacional de Viviendas, por medio del Banco Central o directamente, a efectos de cubrir los distintos sectores de la demanda. Asimismo, se pretende supervisar todo el sistema con esfuerzo y rigidez, no dejándolo librado a la evolución o interés total de la coyuntura.

Por otro lado, el sector privado cumple en todos sus aspectos su función social y económico, ya sea como un elemento dinámico en los procesos de construcción, generando la promoción de las distintas formas de construcción --tal como lo establece nuestra propia Ley de Vivienda- y las diferentes soluciones de la vivienda de interés social. Asimismo, en muchos casos facilita la venta o la transferencia de la vivienda al destinatario definitivo y colabora con la financiación en la medida en que, paulatinamente --ya sea por el esfuerzo de organizaciones no gubernamentales, incorporando elementos no cuantificables económicamente, como mano de obra benévola, o el sector financiero, poniendo recursos propios de corto plazo--, comienza a ser un agente de apoyo a la financiación.

Estamos analizando el sistema de acuerdo con los recursos disponibles, concretamente a través de dos cuadros que figuran en la última lámina: por un lado, las fuentes, y por otro, los usos de los recursos. Actualmente, las fuentes de que disponemos son el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanismo, recursos provenientes de Rentas Generales, financiamiento con cargo al Banco Interamericano de Desarrollo, firmado en diciembre de 1992 y, desde el punto de vista financiero, al recupero de la cartera que se va generando. Como usos, distinguimos lo que son los esfuerzos concretos que está haciendo en este momento el Estado para cubrir la demanda de 30 Unidades Reajustables y menos; todos los esfuerzos financieros en compromiso

y a comprometer en esta etapa de transición que, de alguna manera, nos lleva hasta la integración final del sistema; los recursos que vamos a destinar al sistema de préstamos para el área de 30 y 60 Unidades Reajustables; todos los recursos que son volcados para las líneas de redescuentos, o sea, la parte del Fondo Nacional de Vivienda que va a financiar tanto los préstamos como los subsidios habitacionales y los esfuerzos que a medida que el sistema vaya adquiriendo autonomía, o sea, en los dos últimos años, puedan dejar de ser volcados para los esfuerzos concretos en los núcleos básicos evolutivos y sean destinados para el financiamiento de los sectores que tengan menos de 30 unidades Reajustables.

Está en gestión el recupero de partidas vinculadas con recursos no usados por el Ministerio en los dos últimos años que pretendemos obtenerlas en la Rendición de Cuentas y destinarlas al sector de 30 y 60 Unidades Reajustables. Puedo decir que el Fondo ascendería a unos U$S 256:900.000 para el período de cuatro años a partir de ahora.

A grandes rasgos, esta es la idea que tenemos y creemos que puede comenzar a brindar una estructura mucho más orgánica en cuanto al funcionamiento del sistema de viviendas de interés social. Asimismo, deseamos que en un mediano o corto plazo logre, fundamentalmente, dar estabilidad al sistema, permitiendo la incorporación de recursos provenientes del ahorro interno para ir financiando, en forma sucesiva, los distintos programas porque, a su vez, comienza a aparecer todo un proceso recupera-

ción del préstamo.

Para terminar, quiero expresar la idea que tenemos de poner en marcha el sistema en el próximo mes de julio. Creo que la situación del Estado va a ser cualitativamente distinta a partir de la existencia del registro nacional y nos va a permitir medir, en forma concreta, nuestras necesidades.

Por otro lado, de acuerdo con las cifras primarias que nosotros tenemos en cuanto a la demanda, podemos decir que con este esfuerzo dedicado al sector de 30 Unidades Reajustables y menos, nos acercamos a casi el 42% del cubrimiento de la demanda, con lo que se podría producir una descompresión bastante importante en lo que hace a la demanda insatisfecha. Simultáneamente, a medida que vayan apareciendo en forma estable, continua y segura volúmenes de crédito para el sector de 30 y 60 Unidades Reajustables en cupos cada vez mayores --se comenzaría con cupos de 800 ó 900-- y se puedan ir cambiando de estrato, se podrá ir cubriendo las demandas que se van a ir constatando a través de los registros.

Consideramos de interés mostrar esta iniciativa que va a ser implementada porque entendemos que su conocimiento va a colaborar, de alguna forma, en el intercambio de opiniones y en la evaluación que tenemos prevista.

En la Comisión de la Cámara de Representantes, en la última sesión, comentamos que íbamos a poner en marcha el sistema y aclaramos que iba a ser necesario hacer modificaciones. Aún no hemos comenzado a aplicar el sistema y voy a adelantar algunas autocríticas. Por ejemplo, surge como una necesidad importante resolver --esto lo haríamos en el primer semestre de trabajo-- que determinados sectores cooperativos puedan llegar, rápidamente, a los sectores de ingresos de 30 Unidades Reajustables y menos, porque el sistema crediticio, tal como estaba funcionando hasta ahora no lo tiene previsto, pero creemos que ello es posible. Junto con el sector cooperativo puedo mencionar a las de carácter eclesiástico, de servicio social que tienen identificados sectores concretos de interesados que incluso cuentan con recursos externos, por los esfuerzos realizados, y que son no reembolsables. En estos momentos tenemos que estructurar el sistema para dar andamiento a este tipo de soluciones que entendemos que son altamente positivas, ya que como está concebido a nivel macro esta primera etapa no estaban previstas.

También es importante destacar que estamos haciendo un esfuerzo a fin de que la industria de la construcción se maneje buscando soluciones eficientes y rentables para el mejor uso de los recursos que vamos a destinar para la vivienda de interés social. Esto se va a dar en el marco de las licitaciones, porque estamos tratando y auspiciando una suerte de competitividad por la eficiencia de las empresas constructoras. El Ministerio se ha puesto a colaborar directamente, por ejemplo, en los esfuerzos

que está haciendo CITEL con recursos de cooperación española a fin de construir 20 viviendas con distintos sistemas prefabricados en acuerdo con la Universidad de la República, tendiente a hacer lo que llamaría un laboratorio escala uno a uno, para comprobar qué sistemas son los que más se adecuan a nuestro país y los aplicables a nuestra realidad. Entendemos que si bien tenemos que auspiciar la eficiencia y el desarrollo tecnológico de las empresas constructoras de nuestro medio, debemos también tener un control y una supervisión bastante clara de los sistemas que se puedan traer del exterior en forma de prefabricado, etcétera, a fin de mantener una calidad segura y cierta de las diferentes soluciones habitacionales.

En ese sentido, es evidente que en la coyuntura en la que nos encontramos anora pretendemos funcionar con realidades concretas. Precisamente, considero que las necesidades existentes --sobre todo del sector de 30 Unidades Reajustables bles y menos--, no permiten esperas largas. Además, tenemos que movernos en forma paralela a todas las acciones que realicen otros sectores de la sociedad, para poder evaluar y definir los sistemas que sean más adecuados para nuestro país.

Por otra parte, probablemente de aquí a seis meses vamos a tener gente trabajando en el tema, junto con los actores privados, es decir, organizaciones no gubernamentales; precisamente, me refiero al sector cooperativo de MEVIR, etcétera. Concretamente, se realizará una evaluación clara acerca de cuáles son los sistemas más rentables, o sea, más aptos económicamente, ya que uno de los roles del Estados es tratar de que ellos vayan encontrando cabida dentro del financiamiento de modo de reponder en forma cada vez más eficiente, en beneficio del conjunto de la sociedad.

Como conclusión, podemos decir que a partir del mes de julio pondremos en marcha este mecanismo, con todas las oficinas funcionando en el marco de las Intendencias Municipales de todo el interior del país, y contando con un equipo mínimo que más adelante podrá ser ampliado.

En definitiva, esperamos poder terminar de hacer el registro por lo que vamos a poner en práctica el sistema que ha sido descrito. El Banco Hipotecario del Uruguay ya ha expresado su voluntad --y ha firmado la documentación pertinente-- de

ser la organización de intermediación financiera, utilizando recursos del Fondo Nacional de Vivienda para este tipo de gestión. Por lo tanto, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, vía Fondo Nacional de Vivienda, estará financiando al sector de 30 a 60 Unidades Reajustables. En ese sentido, comenzarán a aparecer los certificados de subsidio habitacional para los distintos ciudadanos y en los próximos meses se procederá a habilitar las líneas de préstamo para aquellos sectores que deseen construir y para el sector comprendido entre 30 y 60 Unidades Reajustables, en otro tipo de condiciones.

Esto era lo que quería manifestar, a los efectos de que todos tengamos conocimiento de esta iniciativa. En lo que a mí respecta, sólo me resta agradecer la atención que nos han dispensado y señalar que estamos dispuestos a realizar el intercambio de ideas que los señores legisladores entiendan pertinente.

SEÑOR SUAREZ LERENA.- Simplemente quiero decir que me felicito de que en este período de Gobierno, y por unanimidad en el Parlamento, se haya creado el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Más allá de algunas sustituciones que se han hecho por avatares políticos, esta creación ha permitido que el país tenga una continuidad en la política de vivienda que, además, está garantizando que el país tenga una política nacional de vivienda, que me parece fundamental en virtud de la importancia social y económica del tema.

A veces, cuando un legislador desea abordar un tema en profunidad, se encuentra con el hecho de que carece de los datos necesarios; entonces, si se parte de información errónea, se adoptarán decisiones equivocadas. Es por eso que me felicito -- extiendo la felicitación al señor Ministro y autoridades del ministerio

de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-- por la creación del Registro Nacional, lo que permitirá que el país disponga de cifras concretas. A este respecto, cabe señalar que, por ejemplo, en el Plan de Emergencia votado al principio de este período de Gobierno, la adjudicación por departamento fue hecha en forma un poco subjetiva, ya que no existían datos precisos acerca de las necesidades reales del país en esa materia. Entonces, creo que es muy importante contar con el mencionado registro que, además de ir priorizando las necesidades de cada área de la República, irá dando también los puntajes que cada núcleo familiar tenga al respecto.

Sin embargo, debo decir que me ha quedado una duda y, por ello, deseo plantear una pregunta concreta.

No me ha quedado claro cuáles eran los puntajes en función de situaciones inminentes de desamparo en cuanto a lanzamientos o desalojos. Tengo en mi poder la estadística que la Suprema Corte de Justicia ha remitido a la Asamblea General, en cumplimiento de lo que establece el artículo 25 de la Ley Nº 15.799, de 30 de diciembre de 1989. Aquí, he observado que, si bien el número de desalojos se ha mantenido estable, afortunadamente el de lanzamientos ha disminuido. Esto nos hace pensar que la gente frente a este problema, va logrando llegar a soluciones habitacionales por su propia cuenta. De pronto, pasa a compartir la vivienda con algún familiar y, aunque pueda producirse una situación o fenómeno de hacinamiento, por lo menos evita terminar en la vía pública.

El señor Ministro hizo referencia a soluciones habitacio-

nales de pasaje o momentáneas para evitar este tipo de situaciones, hasta que se llegue a una solución definitiva al problema. Concretamente, quería preguntar, en cuanto a la evaluación del grado de necesidad, ¿qué puntaje se adjudica a aquellas familias que se ven enfrentadas al fenómeno de un lanzamiento inminente? Cabe señalar que se está atendiendo a la población por tramos de ingreso. En ese sentido, los subsidios están determinados; en el caso de tramos de ingresos inferiores, el subsidio alcanza hasta un 98%, por lo que, prácticamente, no existiría costo alguno para la familia que se encontrara en esa situación. Sin embargo, es evidente que el ritmo de construcción no se podrá atender en ese tramo de ingreso.

Por otra parte, existe otra dificultad, que es la de poder pagar o no un arrendamiento. Otro tema importante a tener en cuenta es el de las garantías de arrendamiento, ya que todos sabemos que no es fácil obtenerlas.

Pido disculpas por esta larga introducción a la pregunta que he formulado, pero creí necesario dejar fundamentados estos aspectos, porque sé que el Plan Nacional de Viviendas ha contemplado con prioridad fundamental el tema de los lanzamientos en este tipo de áreas.

SEÑOR MINISTRO.- Con respecto a la inquietud vinculada con las situación de las disintas familias en condiciones de lanzamiento, cabe señalar que, en realidad, existen hechos más graves que los potenciales lanzamientos. Me refiero concretamente a la situación de las personas que ya están en la calle.

En algunos casos, ellas se encuentran viviendo con familiares y su situación seguramente será recogida en el marco del propio relevamiento.

Es claro que en la estructuración de la ficha de relevamiento, la ponderación de la situación habitacional pesa un 40% en el conjunto, pesa en forma sostenida. Por lo tanto, su situación actual constituye uno de los elementos que más se ha tenido en cuenta.

Cuando nosotros realizamos un análisis de restricciones en cuanto al puntaje --y el contador Costales lo explicó muy bien-- tuvimos especial cuidado en que el manejo de la evolución socio económica de los núcleos familiares privilegiara a aquellos que se encontraran en situación muy deficitária en lo que respecta a la vivienda y que fueran, además, numerosos en cuanto a la cantidad de componentes. Si bien existe un espíritu concreto en el sentido de alentar siempre el anorro y el esfuerzo de las familias, éste está detrás de un concepto recogido por nosotros en todos los sistemas de viviendas de interés social, que es perfectamente claro. En ningún caso deberíamos permitir que una persona soltera con amplia capacidad de ahorro quitara el lugar a un núcleo familiar desalojado,

Es decir que, de alguna manera, pesan mucho más la situación habitacional y las características del núcleo familiar, que la eventual capacidad de ahorro del individuo. Allí aparece el menejo de esos topes, que prevé 85 puntos para ese aspecto. O sea que si tomamos una familia tipo con tres hijos --que es la situación descrita por el señor legislador--, automáticamente debemos colocarla en el tope de ese puntaje --es decir, en los 85 puntos-- con el ahorro mínimo exigible de 5 UR. En cierto modo, eso aleja la posibilidad de que ese lugar pueda ser eventualmente ocupado por un núcleo familiar de gente joven, sin hijos, pero con mayor capacidad de ahorro.

Evidentemente, uno de los factores de peso en esta materia es la situación habitacional y, en particular, las características reales del individuo.

SEÑOR CHIFFLET.- En primer lugar, deseo hacer una observación general.

Aunque recién he tomado conocimiento de las informaciones brindadas por el señor Ministro y por el contador Costales, puedo señalar que he recibido esta planificación, este informe tan detallado y completo, con verdadero entusiasmo. Si tuviera que señalar algún aspecto, me inclinaría por la priorización del sentido social en cuanto se da preminencia a los subsidios a los sectores más carenciados y, sobre todo, se atiende a los ingresos de hasta 30 Unidades Reajustables. Además, también se buscan soluciones para quienes perciben un

mayor número de Unidades Reajustables. En síntesis, todo esto me parece muy interesante.

Por otra parte, entiendo que todo esto sin duda alguna tendrá importancia, incluso sobre la industria de la construcción. Creo que racionalizamos todas las soluciones, lo que constituye un aspecto muy importante a subrayar.

Hace décadas tuve oportunidad de escuchar una vez en la Junta Departamental al profesor Gómez Gavazzo quien, al analizar los temas de la vivienda, decía que cuando se buscan soluciones aisladas --en aquel tiempo se buscaban, por ejemplo, soluciones para los trabajadores de ANCAP, de UTE, etcétera--, de alguna manera se termina fragmentando la demanda, de tal modo que quienes tienen mayores necesidades luego ni siquiera tienen eco, porque su voz no puede ser escuchada ya que a pesar de provenir de un sector particularmente carenciado, éste no es tan numeroso como para poder ser atendido en sus demandas.

De modo que esta suerte de planificación tendencial, en líneas generales, me parece sumamente útil. Además, estimo interesante esa experiencia sobre el control de sistemas de prefabricación, para saber cuáles son los más adecuados o los que resultan más adaptables a las características del país, etcétera.

Me voy a referir ahora a un tema que considero, en cierto modo, de transición. No se trata de que esté busando los detalles, sino de que estoy seguro de que este asunto preocupa al señor Ministro y asesores, así

como también a los señores legisladores. Además, esto tiene algo que ver con lo que recién planteaba el señor legislador Suárez Lerena.

Sin duda, enfrentamos no sólo situaciones inminentes de lanzamiento, sino que también debemos tener en cuenta a aquellas personas que prácticamente están viviendo en la calle o como agregados. Personalmente, el sábado de noche, desde Ejido hasta Cuareim, puedo ver a las mismas siete personas que he registrado en los últimos dos meses, viviendo en los zaguanes, en las entradas de edificios, etcétera. También en la calle Cuareim --yo vivo entre Colonia y Mercedes-- en un ex local del Sanatorio de Empleados Civiles de la Nación, duermen dos personas. Esta situación es particularmente delicada, porque cuando uno se enfrenta con un lanzamiento e intenta hallar alguna solución, se encuentra, en primer lugar, con que los registros de personas anotadas para las viviendas de transición están prácticamente desbordados. Es decir que el Ministerio carece de lugares donde alojar a esa gente.

En conversaciones mantenidas con otros señores legisladores, se nos ocurrió que --el Parlamento puede proponer soluciones e incluso sugerencias desde el punto de vista económico-- para estas situaciones, que son de transición, pero que pueden resultar particularmente graves, podría ser interesante contar con algún rubro --naturalmente, no tiene por qué ser aquel de que dispone actualmente el Ministerio-- o algún ingreso a fin de crear una suerte de hogares de transición distintos a

los existentes en estos momentos. Sin pretender demasiado, sabemos que aun en aquellos lugares en que se cuenta con un mayor número de baños --como por ejemplo el Hogar Beisso--, existen problemas, particularmente de promiscuidad, que no hacen aconsejables estas soluciones. En el informe de la psicóloga de mi Partido se indica --y lo voy a decir en términos muy sintéticos-- que es casi más saludable vivir en la calle que en esa suerte de depósitos u hogares de transición.

Por lo tanto, creo que si compráramos unas cuantas viviendas y las recicláramos a fin de que pudieran contar con el mínimo de privacidad, podría disponerse de algunos hogares de transición que luego --cuando se solucione el problema, o éste no sea tan grave-- podrán rematarse o destinarse a otros fines. La inversión que se hiciese en ese sentido no iría al déficit del Estado. Sin duda, tendrá que ser una inversión inicial de algunos millones de dólares, pero eso inmediatamente se puede recuperar.

¿Por qué he señalado esto? Porque no toda la gente que se anote en el registro podrá tener lugar en los módulos o en los núcleos evolutivos básicos. Es muy posible que el registro para esas viviendas ya esté colmado, con lo que este problema se va a agravar.

Además, me parece que habría un segundo aspecto, sobre el que no voy a insistir, pero que igualmente voy a plantear. En torno a los sectores más carenciados actúan

una serie de organizaciones --de tipo religioso, social, etcétera-- que cumplen alguna finalidad importante y que, coordinadas, podrían alcanzar una meta más útil. A propósito de ese informe del profesor Gómez Gavazzo, recuerdo que señalaba la importancia que tiene no sólo el proporcionar alguna vivienda mínima a los necesitados, sino particularmente atender algunos otros aspectos, que son tan importantes como el de la vivienda. En ese sentido, él se refería a los casos de viviendas construidas por Municipios, etcétera, que inmediatamente de habilitadas daban lugar a que sus ocupantes --que de pronto vivían de la recolección de residuos--, al no tener donde ubicar el caballo --que es el instrumento de trabajo fundamental--, lo alojaran en la única pieza disponible. Del mismo modo, al no tener ingresos, en cuanto se rompía un vidrio, tapaban el hueco con cartones, generando un muy rápido deterioro.

Es decir que junto con la habilitación de las viviendas, habría que lograr una concertación entre todas esas organizaciones a fin de atender la rehabilitación de aquello que sea necesario, tanto en materia de trabajo, como de oficio, etcétera. Me parece que no estoy soñando demasiado si apunto a esta situación de transición, que contaría con el apoyo de todos los sectores del Parlamento, y que permitiría obtener recursos para atender a esos hogares temporales.

SEÑOR MINISTRO.- De acuerdo con lo planteado, quiero resaltar dos aspectos que no mencionamos.

En el sistema que en este momento estamos instrumentando, vinculado a las soluciones de conjuntos habitacionales privados en forma prescriptiva obligatoria, podemos decir que es uno de los contratos que simultáneamente estaremos cerrando en el ciclo básico evolutivo. La relación con una organización no gubernamental que durante un período inmediato a la ubicación de los usuarios --que es de cuatro años-- está vinculada a la que tendremos con asistentes sociales de la ONG, que van a estar trabajando junto con los propietarios de los núcleos básicos evolutivos es muy importante. Al respecto, se manejan dos puntos. Por un lado, prácticamente la mitad de las Unidades Reajustables que va a pagar cada usuario queda dentro del propio conjunto como un fondo rotativo de mejoras y esas ONG van a estar administrando, resolviendo y guiando para que esos usuarios puedan vivir de una forma más decorosa en sociedad, logrando la evolución propia.

Por otra parte, pensamos que nadie va a pretender custodiar los valores y aspectos mencionados y que hacen a la vida en común. Esto está previsto dentro del sistema. De alguna manera no fuimos detallistas a ese nivel. Con respecto al otro tema que planteaba es evidente que la problemática de las ciudades grandes, como puede ser nuestra capital, generan en forma estable y constante un conjunto de ciudadanos en situación de transitoriedad total en lo que tiene que ver con la vivienda. Hace días expresé que aun teniendo capacidad de cerrar o trasladar a todos los usuarios de los hogares transitorios a viviendas definitivas, si hacemos un estudio estadístico podemos llegar

a la conclusión de que todas las semanas la ciudad de Montevideo genera la misma cantidad de familias que se encuentran en esa situación, debido a problemas sociales y económicos. Inclusive, comentábamos acerca de las situaciones que se crean por los derrumbes, pues esa gente se suma a la otra que tiene que encontrar una solución. La forma en que estos problemas se han resuelto hasta el momento no es totalmente satisfactoria, porque seguimos girando en torno al concepto de la transitoriedad, lo que genera otros problemas.

Nuestro Ministerio está evaluando un criterio final para darle una solución definitiva a esos hogares, porque si bien algunos deben ser cerrados para siempre en virtud de que sus condiciones no son soportables desde el punto de vista, diría, ético, entendemos que otros pueden reciclarse a fin de que presenten niveles de privacidad, acordes con las circunstancias. Es claro que alguien tiene que asumir --y solicito a los colegas arquitectos que me apoyen estadísticamente-- que una ciudad que supera el millón de habitantes genera continuamente una situación de núcleos familiares que se encuentran dentro de una problemática que se debe contemplar para darles cabida en la sociedad. Actualmente, se da una situación en la que los problemas son compartidos, porque tradicionalmente era la Intendencia la que se ocupaba de estos temas y ahora, también el Ministerio los está asumiendo. El hecho es que todos tenemos que tratar de encontrar una órbita adecuada para atender estos problemas, que no pasa por ningún organismo, sino que el fin es hallar una salida definitiva y concreta a esos núcleos habitacionales transitorios.

SEÑOR PIANA ESFINGER.- Me gustaría que el señor Ministro se extendiera un poco más en sus apreciaciones acerca del grado de avance que

supondría la posibilidad de ingresar en el proyecto con viviendas prefabricadas. Inclusive, en estos últimos días he observado varios ejemplos muy interesantes que presentan viviendas de madera dura. Las mismas son grandes, con dos o tres dormitorios, dos baños y un costo ínfimo, teniendo en cuenta su tamaño. Otro punto a considerar es la rapidez de su construcción: increíblemente se puede levantar una casa de este tipo en sólo veinticinco días. He comprobado que el sistema de la vivienda prefabricada --por lo menos de acuerdo con mis conocimientos-- puede ser una solución rápida para determinadas categorías de viviendas de las que propone el Ministerio. Pienso que en el futuro podrían ser interesantes.

SEÑOR MINISTRO.- Sobre este tema se plantean tres situaciones concretas. Una sería el ideal al que aspiramos y lamentablemente el Ministerio aún no lo ha encontrado. Me refiero a tener debidamente identificados y evaluados, así como aprobados, los distintos tipos de construcciones en el marco de los laboratorios tecnológicos.

De esta forma podríamos saber cuál es el potencial de estas viviendas así como el valor económico que puede insumir su mantenimiento posterior para que permanezcan en las mismas condiciones físicas de hábitat, a fin de poder identificar qué sistema sirve y cuál debemos desechar.

Considero que debemos accionar en procura de un convenio que rápidamente se pudiera instrumentar con la Facultad de Arquitectura a fin de ponernos en marcha, conseguir los datos del laboratorio tecnológico y encontrar los caminos de corto y mediano plazo desde el punto de vista técnico que permitan saber si los sistemas son aptos o no. Este es un primer gran tema, pero sabemos que los resultados no son

inmediatos.

Por otra parte, el otro tema que nos preocupa son los llamados a licitación que ha hecho el Ministerio en torno a estas casas prefabricadas -- inclusive, el Banco Hipotecario cuenta con un sistema de este tipo de habitaciones-- tratando de habilitar sistemas sujetos a crédito. En este momento, estamos haciendo un llamado a licitación donde aumentamos la presentación de soluciones prefabricadas condicionadas --hemos sido cuidadosos en el sentido de que cumplan con los requisitos en términos habitacionales y de durabilidad-- a su precio inicial.

Hemos asistido a varias reuniones, en las que conversamos sobre este tema, comprobando que un amplio sector de la industria de la construcción uruguaya está asumiendo la realidad de que existe una necesidad dirigida hacia esos sistemas prefabricados, así como la racionalización de los tradicionales que permitan una mayor eficiencia.

Concretamente, creemos que en este momento estamos en una situación de transición, pues los industriales de la construcción ya no rechazan, como lo hacían antes la aparición del sistema prefabricado, porque entienden que por allí pasa el proceder futuro.

En definitiva, creo que vamos a tener que trabajar de las dos maneras, ya sea evaluando los sistemas de las casas prefabricadas o edificando las tradicionales, cuando la evaluación de los técnicos determine que la construcción en madera no es viable. Otras empresas, han tenido resultados negativos, por lo que se generó cierto rechazo a este tipo de viviendas, porque están fabricadas para otra clase de clima.

Esperamos contar con los datos que nos pueda proporcionar el laboratorio tecnológico, a fin de que los administradores puedan realizar la evaluación pertinente.

Evidentemente, se trata de un tema de particular sensibilidad, porque se vuelve muy atractivo el hecho de tener soluciones rápidas, eventualmente de bajo costo. Asimismo, tenemos que evaluar --y así lo hemos hecho y se lo hemos brindado a los equipos técnicos de trabajo-- que el tiempo de un conjunto habitacional no sólo implica el de su construcción. De nada sirve realizarla en 90 días, si luego se plantean problemas de infraestructura, de agua, saneamiento y luz que demoran un año y medio en ser resueltos. Por lo tanto, es preciso hacer una evaluación conjunta de los dos aspectos, porque de nada sirve que se construyan rápidamente si luego se produce su deterioro por falta de uso. En ese sentido, cualquier esfuerzo que realice el país --como el que estamos realizando en forma conjunta-- implica un desafío relativo a las obras de infraestructura. En una oportunidad anterior ya he manifestado que la solución del problema de la vivienda de interés social comprende un altísimo porcentaje de obras de infraestructura, tales como el agua, saneamiento y caminería que, en algunos casos, representa el 60% de las mismas, dicho esto teniendo en cuenta el parque de tierras que tiene el Estado uruguayo.

Por lo tanto, pensamos que coordinar la gestión con UTE, OSE y las Intendencias Municipales, es más importante que la solución del sistema de construcción efectiva de la vivienda. De modo que, reitero, estamos tratando de ponderar los dos aspectos.

En ese sentido, advierto que pretendo organizar para fines de este año una reunión conjunta de trabajo con los generadores de la infraestructura; es decir, que hay que coordinar políticas de acción con los organismos públicos que las gestionan, de modo que para ellos --y en esto me baso en mi experiencia personal de cuando desempeñé tareas

en Ose-- no sea una sorpresa de disgusto el hecho de que tengan que atender 500 viviendas en determinado lugar. De esa manera, trabajando en forma coordinada, se podrá dar satisfacción a los planes que se hayan elaborado, tanto en lo relativo a la luz como a la caminaría vial.

SEÑOR SUAREZ LERENA.- Realmente, comparto lo que expresa el señor Ministro, ya que muchas veces un núcleo de viviendas no puede ser habilitado porque le faltan obras de infraestructura.

Asimismo, reflexionaba que, a veces, mientras existe la obligación de salir a colonizar para construir núcleos habitacionales --tal es el caso de los barrios Sur y Palermo donde se ha establecido gente que ha sido expulsada de otros lugares o el de las barracas que han quedado sin uso y las que están ocupadas podrían ser ubicadas por la zona donde está la Central Lanera, es decir, en los accesos a Montevideo--, no sería tiempo de buscar soluciones que, sin afectar el Fondo de Viviendas, nos brinden medios para ir expropiando esas tierras que hoy están subutilizadas, desde el punto de vista habitacional.

SEÑOR MINISTRO.- Como complemento de lo que expresa el señor representante, deseo señalar que cuando nos planteamos abrir líneas de crédito para aquellos sectores que perciben entre 30 y 60 Unidades Reajustables, pretendemos trasmitirle a la gente que hay un volúmen importante de préstamos en el área de U$S 17.000 ó 19.000 de compra. Automáticamente, le estamos diciendo que en un par de meses va a existir una eventual línea de financiamiento para reciclajes, no ya de vivienda nueva sino de vivienda usada. Concretamente, nos estamos refiriendo a la idea de llenar esos vacíos urbanos que, actualmente, tienen todos los servicios, con características totalmente válidas y

que requieren demanda efectiva que las puedan realizar.

En la medida en que aparece una demanda efectiva que puede cubrir ese espectro de compra y de venta, automáticamente, una cantidad de actores privados --es decir, los titulares de esos predios del Barrio Sur o de la Ciudad Vieja-- empiezan a advertir que, con determinada reforma, vuelven viable económicamente --sin tener por ello una utilidad desajustada-- sus predios. A su vez, el Estado cumple su rol, haciéndolo posible.

Cabe señalar que es otra la situación de las barracas. Evidentemente, se trata de un área con todos los servicios, de valor muy significativo, donde existe un problema relativo al costo de esas tierras, así como la inversión que es preciso realizar en ella para que generen rentabilidad. Quiere decir que se trata de dos situaciones distintas, es decir, una implica el reacomodamiento de un parque nacional obsoleto que, con algunas obras, puede ser manejado y resultar rentable en el marco de núcleos que perciban entre 30 y 60 Unidades Reajustables; y, otra, refiere al área de renovación urbana que debería ser encarada por ámbitos nacionales y/o municipales conjuntos, que lo asumieran como una reformulación de la ciudad, con destino a darle otras características.

SEÑOR MOLINELLI.- Deseamos realizar una pregunta al señor Ministro relacionada con los subsidios para aquellas familias cuyos ingresos oscilen entre las 30 y las 60 Unidades Reajustables, y que estaría dividida en tres tramos. Con respecto a este tema, existe un costo máximo de la solución habitacional a la cual va a acceder la persona solicitante, es decir, de 1.300, 1.500 ó 1.700 Unidades Reajustables que equivalen a U$S 14.000, 16.000 ó 17.000. Excediendo dicho costo no

se puede acceder al sistema, a través de este subsidio más directo, mediante el certificado correspondiente para adquirir esa solución habitacional. Concretamente, quisiera saber si ese tope al que hacía referencia impediría acogerse a dicha solución, a pesar de que se reunan las demás condiciones de ingreso.

Debo aclarar que mi inquietud responde a que en el propio Reglamento se establece, en alguno de sus artículos, que el certificado de subsidio quedará anulado en el caso de que la solución habitacional adquirida excediera el costo máximo establecido para tal caso. Por lo tanto, reitero, quisiéramos saber si eso opera como un tope para no poder acceder al sistema, aunque se reunan las demás condiciones.

Asimismo, quisiéramos saber si ocurre algo similar con los núcleos básicos evolutivos, ya que en este caso también se establece una tasación de 1.000 Unidades Reajustables como tope. En virtud de que no existe un subsidio directo a través de un certificado, sino que se llega mediante la postulación y selección respectiva, queremos saber cómo juega esa tasación máxima que, a su vez, establece el Reglamento.

Entiendo que si bien se trata de temas muy puntuales, hacen al sistema integral referido por el señor Ministro y sus asesores y que consideramos de importancia esclarecerlos.

SEÑOR MINISTRO.- Con respecto a los topes de las franjas comprendidas entre 30 y 60 Unidades Reajustables --que son los valores máximos que fijamos, es decir, de 1.300, 1.500 y 1.700 Unidades Reajustables-- debemos señalar que superar ese tope por la solución habitacional, la vuelve no elegible. Con ello se pretende evitar el traslado de recursos a otros sectores.

¿Qué es lo que estamos queriendo decir? Es evidente que en la medida en que empiece a haber, para la franja de 30 a 60 unidades reajustables un subsidio concreto --una transferencia de recursos, que es un regalo de dinero que le hace el Estado a esos sectores de habitación-- debemos cuidar que no pasemos a subsidiar soluciones habitacionales para aquellos que se encuentran por encima de la franja en que estamos trabajando.

El único elemento que tenemos en forma concreta es el hecho de que la solución habitacional no debe superar determinado máximo. Si el individuo pudiera comprar soluciones habitacionales superiores al valor estalecido, estaría teniendo una asistencia financiera no propia --de un familiar o de otra persona--, y se trata de que no le saque el lugar a otro ciudadano en condiciones de necesidad de transferencia de recursos.

Quiero advertir, sin embargo, que el sistema abarca a una franja bastante grande. Estamos hablando de topes de valores pero no la referimos a áreas construidas ni a los niveles de 30 a 40 unidades reajustables o 45 a 55 unidades reajustables. Tampoco aludimos a soluciones habitacionales típicas, sino que prevemos una solución habitacional factible de evolucionar en complementación de habitaciones. Eso permite que tengamos un máximo de soluciones, junto con lo que financia el Estado, el subsidio y el préstamo, daríamos pie a viviendas que luego puedan ser mejoradas por el usuario por incorporación de terminaciones más finas y acabadas e incluso incorporación

que, aunque no lo habilitan al uso de la vivienda, le permiten tener una solución. Tenemos todo un ámbito de capacidad de progreso por parte del sector de 30 a 54 unidades reajustables, que luego podrá mejorar la solución habitacional que le ha sido dada.

Tenemos que cuidar que todo el sector de ingresos de más de 60 unidades reajustables no comience a declarar, digamos, por "viveza criolla" que cae dentro del sector de 55 a 60 unidades reajustables, porque son franjas muy distintas. Una tiene subsidio y la otra no; una acceda a un préstamo de un tipo y la otra no. Debemos ser particularmente rígidos con las áreas de frontera, porque el límite entre 30 a 44 y 45 a 55, o entre este último y 55 a 60 es difícil de determinar. Lo que pretendemos es que no haya un deslizamiento hacia abajo, hacia una faja menos privilegiada, porque habría un desvio de recursos del Estado muy grande y se terminaría retroalimentando a un sector que podría acceder a otras soluciones habitacionales.

Siempre va a haber un porcentaje mínimo que no cumpla con lo establecido pero, en la medida en que vamos a usar técnicas bastante modernas de computación y cruzamiento de información, trataremos de minimizar el problema. Esta situación puede darse, por ejemplo, en un núcleo familiar en que la señora trabaje en su lugar de orígen y su esposo e hijo en departamentos diferentes. En determinado momento pueden aparecer como elegibles en tres lugares distintos, lo que apareja un gran deterioro en el sistema.

Las técnicas de computación y el cruzamiento de información permiten constatar que la elegibilidad sea para el nucleo que corresponde.

El Registro prevé con bastante dureza o fuerza una sanción. Evidenciada la situación, el ciudadano automáticamente es borrado y no puede acceder al Registro de Subsidios hasta un año después, cuando se produce el siguiente llamado. Esta es una manera de evitar todos los desvios que pueden deformar al sistema.

SEÑOR MOLINELLI.- Hacía referencia también a los sectores de la población con ingresos menores a 30 unidades reajustables, a los cuales está destinado el nucleo básico evolutivo. El propio Reglamento establece que dicho nucleo básico evolutivo debe tener una tasación inferior a 1000 unidades reajustables. Supongo que el sistema está referido a ese valor máximo de tasación. ¿En caso de sobrepasar ese valor, cómo responde el sistema?

SEÑOR COSTALES.- En este momento nos encontramos en un proceso de licitaciones, en el cual los costos de las soluciones habitacionales varían. No son uniformes, e incluso en algunos casos pueden llegar a superar el valor de 1000 unidades reajustables que ha sido establecido. El tope de 1000 unidades reajustables se fijó para el momento en que ya no existan licitaciones y la persona pueda tener un certificado de subsidio equivalente a ese valor y salir al mercado a operar una solución habitacional. Por contrapartida, las 1000 unidades reajustables también han servido para determinar que en la escritura que va a firmar el beneficiario no se le aplique, pese

a las diferencias de costos, un subsidio mayor de 1000 unidades reajustables. Es decir que la escritura por la que el beneficiario tendrá su vivienda contendrá una cláusula que indique que recibió un subsidio equivalente a 1000 unidades reajustables. En caso de venta de la unidad dicho subsidio debe ser devuelto al Fondo Nacional de Vivienda. En el devenir del tiempo lo único que la ley permite es que el subsidio sea actualizado y depreciado a un valor de un veinticincoavo por año. Pasados 25 años, el beneficiario tiene la plena propiedad de la vivienda. Entretanto, se da un proceso de amortización y, repito, en caso de venta en el período intermedio, el subsidio debe ser devuelto al Fondo Nacional de Vivienda.

SEÑOR ARANA.- Justamente quería hacer referencia a algunas preocupaciones surgidas concretamente por la exposición del señor Ministro y sus asesores. Pienso que uno de los problemas que deben enfrentarse en el país y, particularmente, en algunos de sus centros poblados con mayor necesidad de vivienda es el que se refiere a la relativa escasés de predios en condiciones razonables para el afincamiento de nucleos habitacionales por los costos y la poca cantidad de tierra pública apta--tierra productiva sin deteriorar-- que sea de interés desde el punto de vista agrario. Habida cuenta de que los costos de infraestructura --como decía el señor Ministro--, suelen ser muy importantes y el significado que puede tener el contralor de determinados niveles, deseaba preguntar algo que tiene que ver con la reciente intervención del señor legislador Molinelli. Me preguntaba si en las últimas

licitaciones en que se solicitaba la realización de núcleos básicos evolutivos, los costos se podrían prevenir y las licitaciones no serían superiores a los de otros sistemas ya experimentados y conocidos

Algunos de estos estudios acaban de finalizar recientemente y quizás las palabras que estoy utilizando no se ajusten con plenitud a la realidad concreta de estos núcleos que están respondiendo a sectores sociales muy carenciados y de dificultosa integración como grupo debido a su origen. Concretamente me estoy refiriendo a la culminación reciente de un conjunto habitacional realizado en Aparicio Saravia bajo la forma de cooperativa --denominado COVITU-- que dentro de los topes asignados para los Núcleos Básicos Evolutivos, habría generado soluciones habitacionales de mayor área con respecto a las que fueron determinadas en otras oportunidades. Es más, en este caso se han dado condiciones de terminaciones mejor definidas en cuanto al confort interior y con posibilidades de crecimiento sin que ello afecte constructivamente a la unidad de vivienda, así como tampoco urbanísticamente en cuanto al ámbito de su inserción. Debemos tener en cuenta que nos referimos a ámbitos urbanos que están lejos de poder ser considerados como totalmente consolidados. Pienso que no es poca cosa contribuir a la calidad ambiental de aquellos núcleos poblacionales donde la misma es muy deficitaria, a través de soluciones que configuren inicialmente características espaciales y arquitectónicas aceptables. Esto es más importante aún si tenemos en cuenta que existen unidades habitacionales que pueden convertirse rápidamente --por sucesivas ampliaciones con materiales similares o diferentes a las construcciones originales, lo que brinda muy pocas posibilidades de efectuar un control

cuando se actúa en forma individual-- en degradaciones importantes desde el punto de vista de la configuración espacial y ambiental en el medio en que se instalen.

Por otro lado aquí se hizo referencia a lo razonable que podría ser enfocar con un criterio auténticamente orgánico e integral --sería necesario hacer una coordinación en cuanto a planes de actuación y posibilidades de aunar esfuerzos crediticios entre el Banco Hipotecario del Uruguay y el propio Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-- todo el importante "stock" construido que existe en algunas ciudades, particularmente en Montevideo que tiene bolsones de despoblación. Sin perjuicio de ello estas zonas cuentan con una riqueza muy importante desde el punto de vista de infraestructura vial, servicios de locomoción, instalaciones básicas, como ser agua, luz y gas. Incluso, en algunas zonas como La Aguada, existe un buen saneamiento aunque no todos esos espacios son aptos para el mismo tipo de núcleos sociales. De todos modos, se están haciendo algunos ensayos aparentemente exitosos, aunque muy minoritarios --son pequeños conjuntos de familias pero con apoyo de organizaciones internacionales-- a través de los cuales se procura utilizar conjuntos de viviendas en precarias condiciones mejorando su calidad constructiva e incorporando la ayuda mutua de los propios interesados que se unen al sistema conformando grupos de actuación y, en definitiva, ellos mismos serán los que reciban las viviendas terminadas,

Mi deseo era mencionar el interés que significaría poder actuar coordinadamente en las decisiones importantes que se adopten en aspectos urbanos y territoriales, así como en la definición de créditos favorables, porque todo lo que se ha dado en llamar reciclaje se ha visto francamente limitado en el aspecto crediticio porque han variado en forma bastante significativas las tasas de interés. Entonces, en lugar de alentar ese tipo de iniciativas dentro de un "stock" construido muy significativame aunque en parte deshabitado o subutilizado, se hace lo contrario. Pienso que esto debe estar dentro de la preocupación básica de un Ministerio que, entre otros cometidos, tiene a su cargo el ordenamiento territorial como una de sus principales inquietudes.

SEÑOR LEGNANI.- En primer lugar, pido disculpas por haber llegado tarde y, quizá, algunos de los temas que plantearé ya han sido tratados. No obstante, vamos a insistir en un aspecto sobre el cual ya habíamos conversado con el señor Ministro en una visita que él efectuara a la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes.

Concretamente, deseo hacer hincapié en la problemática de las cooperativas. Siempre que se habla de las franjas que va a apoyar el Ministerio, se hace referencia a los Núcleos Básicos Evolutivos. Tal como lo habíamos conversado en otras oportunidades con el señor Ministro, existen cooperativas que por su capacidad de pago caerían

dentro de esa franja, pero no estarían comprendidas dentro de los préstamos internacionales por el condicionamiento de los mismos. Quiere decir que si ellas están a la espera de un apoyo financiero, evidentemente, no están comprendidas dentro de esos primeros planes, por lo menos dentro de la primera etapa. Asimismo, a través del plan de emergencia hemos visto que muchas etapas se cumplen muy lentamente y, de acuerdo con nuestros informes, este es el momento histórico en que las cooperativas de ayuda mutua estàn participando en un porcentaje menor en la construcción de viviendas. Entonces, nuestra solicitud o interrogante es la de saber en qué grado se puede dinamizar el aporte a la construcción de viviendas por parte de estas cooperativas porque, repito, de acuerdo a nuestros conocimientos existen en este momento 36 cooperativas que tienen la tierra pero todo el trámite de inciación de construcción se encuentra enlentecido. Este es uno de los temas que quería plantear.

Otra problemática es que siempre se hace referencia, por ejemplo, a los servicios y, al respecto, el señor Ministro habló de OSE, UTE, transporte, etcétera. Evidentemente, todos somos conscientes de las dificultades que a veces existen para coordinar los mismos y cómo el enlentecimiento de éstos es una de las causas que origina este problema. A veces se habla de que existe un avance de obra muy significativo pero todos sabemos que hay núcleos habitacionales cuyas entregas están sumamente enlentecidas porque no se les proporciona los servicios adecuados.

Por otra parte, me gustaría que se considerada como prioritario dentro de los servicios, la posibilidad de que fuera incluida la construcción de un salón de uso múltiple, ya que esto habilitaría la existencia de guarderías. Sabemos que el hecho de que haya guarderías en el mismo lugar de residencia, facilitaría el trabajo de ese sector de población. De esta manera, estaríamos realizando una planificación similar a la que se hace en Europa, ya que la construcción de los grupos habitacionales se programan con guarderías y no como sucede en nuestro país, que son instrumentadas en los lugares de trabajo. A estos efectos sería importante que esta idea se realizara en forma coordinada con las autoridades de la enseñanza. Como todos sabemos, muchas veces se produce una gran concentración de menores, en distintas etapas de su formación, que tienen necesidad de acceder a centros de enseñanza. En general, no ha existido la debida coordinación previa para que éstos sean adecuadamente atendidos, lo cual constituye un obstáculo al estímulo de estos núcleos de población a que nos estamos refiriendo.

En síntesis, deseo resaltar dos temas. Uno, se refiere a las cooperativas de vivienda que, según nuestros informes, históricamente han participado en la construcción de viviendas en un porcentaje muy bajo. Uno de los factores que se nos ha señalado es el retraso en la legalización de los predios comprados. El otro, se trata de una consulta acerca de si en estos llamados a licitación hay una gran participacion de empresas constructoras extranjeras o multinacionales en competencia con las nacionales.

SEÑOR MINISTRO.- Si los señores legisladores me lo permiten, voy a hacer un breve comentario sobre lo expresado por el señor senador Arana

y el señor representante Legnani.

Una de las inquietudes expresada por el señor senador Arana se refiere a la problemática de los costos, de las soluciones a través de distintas formas de gestión. En particular, el señor senador mencionó a COVITU 78. Quiero expresar que una de nuestras inquietudes ha sido la de evaluar la evolución de costos reales vinculado al tema de los núcleos básicos evolutivos, al igual que el de otras soluciones.

En ese sentido, nos encontramos enfrentados a la situación de que los llamados a licitación, eventualmente, tienen algunas virtudes. Por un lado, algunos llamados a licitación desnudan el precio final de la solución. Me refiero a que en la medida en que los llamados están planteando un resultado de precio fijo en dólares, el precio ofertado es el final. Traigo a colación este aspecto porque, muchas veces quienes hemos estado en la actividad del sector público, sabemos que se anuncia la adjudicación de una licitación a determinado precio, pero no es otra cosa que el precio de oferta, inclusive, retrotraído a los índices del costo de construcción de meses atrás. Luego, al observar los costos finales descubrimos que se nos ha pasado por alto un aspecto secundario --¡vaya tal!--, que es el de la estructura de la fórmula paramétrica, junto con el hecho de que muchas veces las empresas son eficientes y otras, por el contrario, trasladan los sucesivos ajustes, produciendo una verdadera deformación en los costos finales.

Por este motivo, los llamados a licitación actuales, independientemente del valor libre al que lleguemos, tienen el atributo de ser el valor final cuantificado. Hemos tratado de que el personal de la Dirección Nacional de Vivienda realice una evaluación de cuáles han

sido los costos finales de otras experiencias en construcción, porque creemos que es importante tener en cuenta este aspecto para poder relativizar las situaciones a que nos vemos enfrentados.

Además, hemos solicitado la realización de un análisis técnico de la evolución del costo dólar de la construcción, en base al propio índice del costo de construcción. Esto nos indica que, en dólares, tenemos un incremento del mismo, Si hacemos una relación rápida nos da como resultado que un costo que en noviembre de 1992 era de un valor 100, recibe ajustes finales de un 12% y un 17%. Esto está conectado con la posibilidad de analizar una base de 1.000 Unidades Reajustables y su significado, comparándola con su equivalente en dólares en el momento en que se construye, asumiendo el costo de construcción, observando su evolución, la del dólar y la de la Unidad Reajustable, a los efectos de determinar cuántos dólares serían en la actualidad esas 1.000 Unidades Reajustables. Los estudios realizados por parte de ingenieros y contadores indican que si asumiéramos un valor de 1.000 Unidades Reajustables o U$S 10.000 en aquel momento, en la actualidad representan aproximadamente U$S 13.070. Por otra parte, hemos realizado un estudio del costo real para saber el valor de soluciones habitacionales consideradas de precios más bajos. Tomando como ejemplo uno de los conjuntos habitacionales que estaba siendo construido en Montevideo que, si no me equivoco, era de 21 viviendas --me refiero al conjunto habitacional ITAPE resuelto por el sector privado en llamado a licitación junto con la Intendencia Municipal de Montevideo y el Ministerio--, considerado de valor bajo, cuando sumamos todos los aspectos mencionados, dio como resultado un costo aproximado de U$S 12.300.

Con respecto a la situación de COVITU 78, coincido totalmente con el señor senador en el sentido de que el análisis da costos evidentemente más bajos que estos, pero no sucede esto cuando sumamos todos los aportes recibidos por parte del Ministerio y de la Intendencia Municipal de Montevideo y todos los elementos que se incorporan posteriormente cuando se quiere comparar valores reales. Ello quiere decir que tenemos que volver cuantificables aportes que a veces se han recibido en especies. Cuando se hace ese tipo de análisis, más que dar como resultado soluciones económicas,se brindan mejor estructuradas, es decir, un hábitat superior. En ese sentido, creo que esto es lo que valida el sistema, o sea, lo que lo mantiene vigente.

Por lo tanto, creo que en la coyuntura actual de la situación habitacional, nuestra obligación es dar cabida plena al sistema para que pueda mostrar sus ventajas.

Lamentablemente, muchas veces colide con esto el problema de los tiempos. El sistema cooperativo requiere de uno mayor para llegar a la solución final. Por eso, tenemos que hacer una especie de ponderación de curvas para encontrar el punto de cruce óptimo, que es una mezcla de los tiempos y los costos con la calidad de la solución habitacional, de modo tal de lograr la solución más conveniente.

En cuanto a los valores promedios que estamos teniendo, podemos decir que, dejando de lado esas experiencias localizadas, la solución de los núcleos básicos construidos en todo el interior del país, algunos por parte de las Intendencias Municipales, y otros a través del Ministerio, la media se ubica en torno a los U$S 12.800 y los U$S 13.000 como valor promedio.

Cabe destacar que, en el llamado a licitación que realizamos, fuimos muy cuidadosos de no sobrepasar el límite establecido en cuanto a los valores de adjudicación ya que, de lo contrario, estaríamos dando una señal muy equivocada del mercado. Si así fuera, significaría que el Estado estaría comprando productos que darían la pauta de que son admisibles precios para viviendas de interés social por encima de determinado costo. Independientemente de las cantidades que ansiamos adjudicar para solucionar el problema, es necesario establecer claramente los límites en cuanto a los precios de corte, como un indicador de que estos sean los que correspondan. Por lo tanto, no podemos alentar valores excesivos.

Con respecto a los vacíos urbanos o a la necesidad de llevar a cabo una acción coordinada, me permito señalar que el sistema que actualmente se está implementando --de más de 30 Unidades Reajustables para acceder a vivienda usada--, tiende a solucionar ese problema.

En lo que tiene que ver con el área de Ordenamiento Territorial de nuestro Ministerio, estamos propensos a llevar a cabo una acción de coordinación, a fin de realizar un trabajo conjunto con las Intendencias Municipales. Resulta claro que el desarrollo de la infraestructura urbana de una ciudad dada, tiene que ver con la Intendencia. Las competencias de nuestro Ministerio en la materia, tienen que ver con la coordinación y la gestión de una política nacional orientadora en la materia. Es así que, en nuestra capital, estamos trabajando con el área metropolitana procurando gestionar soluciones. Por supuesto que es bienvenida la decisión del Municipio de llenar determinados vacíos, mediante la coordinación con los gestores

de la política crediticia en materia de vivienda de interés social. Pero, para ello, es necesario que se instrumente una política de gestión urbana que no sólo tiene que ver con el préstamo para vivienda. ¿Qué hacemos con la infraestructura, los árboles, el saneamiento, las veredas, las líneas de ómnibus, etcétera? Supongo que para renovar un área, el financiamiento de la vivienda es tan sólo uno de los elementos dentro de un conjunto. Reitero que veríamos de muy buen grado políticas de este tipo.

A modo de ejemplo, debo señalar que en el interior se está seleccionando la tierra municipal, descartando las que son inundables y no aptas. En realidad, estamos llevando a la práctica una política de ordenamiento territorial que, a nuestro juicio, es la más efectiva y no queda sólo en la letra de una norma. Por supuesto que cuando el centro poblado genera dificultades, como puede ser nuestra capital, las políticas son más complejas, ya que no alcanza con edificar viviendas en unas manzanas libres de una ciudad con 15.000 habitantes.

Reitero la disposición total del Ministerio en el sentido de coordinar acciones, siendo el Municipio el actor principal. Era cuanto deseaba manifestar con respecto a algunas precisiones efectuadas por el señor legislador Arana.

A continuación, deseo referirme a los comentarios realizados por el señor legislador Legnani. Precisamente, en el transcurso de nuestra exposición, indicamos que las Cooperativas que están fuera del área de 30 a 60 Unidades Reajustables, constituyen una carencia que debemos corregir a corto plazo. Procuramos que los grupos organizados de sectores religiosos o incluso conjuntos cooperativos que trabajan para los grupos menores de 30 Unidades Reajustables, puedan incorporarse

como tales al sistema. Tal como lo dije días pasados, somos conscientes de esta carencia y la asumimos.

En lo que tiene que ver con la eventual lentitud del sistema cooperativo vinculado a la legalización de tierras, debemos diferenciar una multitud de aspectos diversos. Actualmente, hay Cooperativas que están funcionando muy bien. Quizás sería conveniente que el señor Subsecretario haga llegar a la Mesa una lista de aquéllas que, potencialmente, están en condiciones de préstamo. Asimismo, debemos indicar que procuramos brindarles todo el apoyo necesario. En ese sentido, estamos coordinando con el Banco Hipotecario del Uruguay, a fin de dar respuestas claras.

Por supuesto que el tema tierra constituye un problema. Muchas Cooperativas piensan que son tenedoras de tierras que, en algún momento, habían sido adquiridas por la cartera de tierras del Banco Hipotecario del Uruguay, en la época de Ildefonso Aroztegui. Precisamente, días pasados, pude apreciar que algunos cooperativistas seguían obnubilados, pensando que eran propietarios de la tierra. Se sigue atrás de una ilusión y se dispersan esfuerzos cuando, en realidad, deberían reorientarlos. Creo que, en este caso concreto, existió un problema de asesoramiento técnico que les ha impedido alcanzar la meta.

Hay situaciones muy confusas y pienso que cada caso constituye un tema específico. En lo que tiene que ver con el enlentecimiento de las tierras, cabe señalar que hay cooperativas que tienen una situación muy clara. Incluso, estamos manteniendo una comunicación epistolar con el Banco Hipotecario del Uruguay, a fin de que éste confirme su decisión de adjudicación. Reitero que sería necesario estudiar cada una de las

situaciones en particular para poder apreciar el tema.

En lo que tiene que ver con los niveles de competencia permitidos en la licitación internacional, debemos indicar que aquéllas realizadas con los recursos obtenidos del Banco Interamericano de Desarrollo, son licitaciones públicas internacionales. En este marco, se permite la participación de empresas constructoras de los países miembros del Banco. Sin embargo, si se observa el detalle del llamado a licitación --lo cual fue aprobado por el Banco Interamericano de Desarrollo--, se podrá advertir que se pretende cubrir un conjunto grande de soluciones habitacionales. Concretamente, estamos haciendo un llamado que, en primera instancia, supera ese monto, dado que encontramos tierras municipales con cabida para 3.800 viviendas. No obstante ello, se reciben ofertas de un mínimo de 22 viviendas. Con esto estamos queriendo decir que tienen cabida empresas pequeñas en el ámbito departamental. Además, en el pliego establecimos claramente que las empresas compiten en sus departamentos, no a nivel nacional. De este modo, se podrán presentar empresas pequeñas que serán evaluadas en el marco de las soluciones presentadas dentro de su departamento. Hemos querido proteger la existencia de pequeñas empresas locales, que puedan ser medidas por su capacidad dentro del departamento y no comparadas con aquéllas que presentan, por ejemplo, 500 viviendas prefabricadas en Montevideo. Por lo tanto, como dichas viviendas son 10% más baratas, descalifica a las 22 que se presentaron en otro departamento, como ser, en Treinta y Tres.

La licitación prevé su evaluación dentro del departamento, con lo que, de alguna manera, al hablar de un mínimo de 22 viviendas y de ser realizadas, automáticamente --si bien se permiten empresas de otros departamentos--, permite la competitividad real y efectiva de una pequeña empresa ubicada en una localidad ya que su máxima eficiencia es construir en ese lugar. Con necesidades contractuales estamos habilitando la aparición de empresas, pero no un sistema global que desplace a todas las empresas locales. Al contrario, estamos alentando en forma directa --los intendentes así lo han entendido-- el hecho de que se auspicie la presentación de la empresa local, es decir que el actor local actúe en forma clara y que, de alguna manera, no vean como hechos ajenos este tipo de llamados. Además, deseo destacar que hay una cantidad de dinero que implica mano de obra ocupada ya que se contratarían obreros del lugar, lo que sería más eficiente por estar radicados en la zona con lo que se evitarían traslados y costos. Esto los vuelve competitivos porque hemos visto que las empresas locales que han actuado en la construcción del plan de emergencia han sido las más eficientes por las razones antes mencionadas.

Es necesaria la coordinación con los demás servicios que planteaba el señor representante. Cuando evaluamos la tierra municipal apta, se hacen consultas mínimas a nivel de los servicios de infraestructura,

así como los de educación incorporados a ellos, a fin de tener la certeza de una respuesta de cubrimiento de servicios en caso de que se concrete la oferta. No dejo de reconocer que deberíamos profundizar en ello, porque deberíamos tener una suerte de coordinación general planificada. El año que viene pretendemos llevar a cabo el desarrollo de la estructura vinculada a un plan de viviendas. En realidad, en la punta de la pirámide se encontraría el municipio. Si las intendencias locales asumieran su función en cuanto al desarrollo urbano adecuado, obviamente generarían esa coordinación en forma natural, porque serían los actores locales quienes trabajarían directamente y los órganos de infraestructura, ya sea los educativos o los de servicios, los que estarían soportando las necesidades. A este modelo estamos tratando de llegar a través del ordenamiento territorial, es decir, al hacer los convenios de trabajo con cada una de las intendencias municipales para que ellas afirmen, en un proceso de descentralización, sus acciones de ordenamiento territorial. Pienso que éste tiene que nacer de los ámbitos locales para resolver los problemas urbanos y los organismos nacionales deberían soportar o abastecer esa necesidad.

SEÑOR PRESIDENTE(Don Carlos Cassina).- El Presidente en ejercicio tenía algunos comentarios que hacer y se había anotado en la lista de oradores que llevaba el Presidente titular.

De todos modos, en las inquietudes que pensaba plantear se siente, felizmente, representado por todos los legisladores que, en el curso de esta sesión, las

han ido presentando,

Agradezco al señor Ministro su comparecencia ante las Comisiones, la información brindada y apreciando, como también lo hizo , creo que el señor representante Chifflet, el alto contenido social que se desprende del plan que estamos tomando conocimiento.

Quería trasmitirle al señor Ministro algunas preocupaciones que no tienen que ver estrictamente con los temas que hoy estamos considerando, pero las hemos analizado en la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado en las últimas semanas e incluso, señalamos entre nosotros la conveniencia de plantearlas en este momento, no para pedir una respuesta inmediata, porque quizás pueda carecer de la información necesaria. Simplemente, deseamos que las tenga en cuenta para una futura información.

En primer lugar, una puede ser incluida en los temas que hoy se han tratado y se refiere a los problemas existentes en las viviendas que han sido construidas por el sistema público, por el Banco Hipotecario o por convenios entre el Banco Hipotecario e Intendencias. Es decir la preocupación por el cuidado, en tanto estas viviendas van a ser construidas por el sector privado --ojalá lo sean, en buena medida, construidas por cooperativas porque, como todos reconocemos, nos asegura una mayor calidad en las mismas--; me refiero a un cuidado muy especial por parte de las autoridades públicas competentes sobre la calidad de la construcción, para prevenir la existencia de defectos muy graves que hoy se advierten

en viviendas realizadas por el sector público en todo el país.

En segundo término, me doy cuenta que fuera de lo que pueden ser las competencias específicas del Ministerio o los cometidos del Banco Hipotecario y las competencias de su Directorio, creo que nadie en esta sala se puede sentir ajeno al problema. En la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado --supongo que también la Comisión de la Cámara de Representantes-- hemos estado recibiendo núcleos de familias que habitan en viviendas construidas por el Banco Hipotecario a través de empresas privadas y algunas de ellas, en este momento, le han planteado juicios contra dicha Institución y esas empresas. En dichas viviendas, se pueden apreciar defectos de construcción extraordinariamente graves y son relativamente nuevas. Se podría --no voy a hacer referencia a ningún conjunto de viviendas concreto para que las palabras que aquí se pronuncien no puedan ser utilizadas en los juicios correspondientes-- decir, en algunos casos, uno se siente estafado si se coloca en la situación de los que ocupan esas viviendas. En los contratos que el Banco celebra con las empresas constructoras, tengo entendido que éste se aleja de los resultados de la construcción. Pero me parece que como responsables de los órganos políticos del Estado, el Poder Ejecutivo y el Parlamento no podemos quedarnos quietos, como si nada hubiera pasado, mientras que el tema se resuelve en la órbita del Poder Judicial. Pienso que deberíamos hacer algo para tratar de contribuir

a los problemas que se están planteando a nivel nacional. Hemos visitado viviendas y visto fotografías de situaciones que son realmente intolerables, donde se hace difícil vivir, sobre todo en invierno cuando hay períodos de intensas lluvias como hemos tenido en este año. En virtud de ello, me permito expresar al señor Ministro la preocupación al respecto y estoy seguro que interpreto el sentimiento colectivo de los miembros de las Comisiones de ambas Cámaras. Me doy cuenta que no se trata de un cometido específico de su cartera pero siento que los dos Poderes políticos del Estado, que es hacia donde la gente mira cuando le pasan estos problemas, no pueden sentirse ajenos a ellos y a su solución.

En tercer lugar, desearía plantear otro tema, para el cual tampoco le solicito al señor Ministro una respuesta en el día de hoy, que además está derivando en la órbita Judicial, comenzándose los pronunciamientos contra el Estado, aunque si bien, en primera instancia, los mismos están siendo apelados.

Concretamente, me refiero al tema de la situación en que se encuentran los propietarios de viviendas cuyos inquilinos --algunos desde mucho tiempo atrás-- se han inscrito en el RAVE, Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia. Esto pone a los propietarios en una particular situación, en la medida en que esos inquilinos no han recibido respuesta por parte del Estado --en un tiempo razonable-- a su necesidad de vivienda. No deseo calificar esa situación, a efectos de que mis palabras no tengan incidencia en los juicios. Sin embargo, esto podría significar que continuaran adelante las sentencias, condenando al Estado o a las empresas demandadas, generándose así una serie de litigios en los que el Estado saldrá perdiendo bastante. Entonces, en medio de las dificultades de financiamiento existentes en el país en materia de vivienda, éste es un tema que no puede dejar indiferentes al Poder Ejecutivo ni al Parlamento.

SEÑOR MINISTRO.- En lo que respecta a los dos aspectos básicos a que se ha hecho referencia, y comenzando por el último de ellos, quiero decir que nos hemos preocupado especialmente por evaluar la situación integral de todo el problema. En ese sentido, me permito poner en vuestro conocimiento que en el Mensaje que hemos enviado al Poder Ejecutivo con motivo de la próxima Rendición de Cuentas, hemos agregado una modificación sustancial que hace al sistema del RAVE pretendiendo, justamente, eliminar esa suerte de limbo en que ha quedado sumido todo ese registro. Precisamente, al realizar la evaluación del sistema integral, nos preguntamos cómo encajaba el RAVE en esta estructura. Eso nos llevó a impulsar una modificación a este registro, que estableciera la necesidad de renovar el registro de los afiliados al RAVE, en el marco

del Registro Nacional que estamos propendiendo a llamar. Así, los beneficios mantenidos hasta ahora por los núcleos familiares inscritos en el RAVE han sido usufructuados, es decir que esas personas no han sido desalojadas. Este es, precisamente, el principal atributo que tiene el Registro. Lo que estamos tratando de establecer es que, de aquí en adelante, para mantener esa capacidad de no ser desalojada, la persona tiene que haberse inscrito obligatoriamente en el Registro Nacional.

Si no lo hace, va a caer del RAVE, en caso de que esto sea aprobado. Es así que a partir de ahora vamos a exigir la realización de una serie de actos volitivos por parte del interesado. Actualmente, sucede que éste se encuentra en un nivel de ingreso diferente al que tenía antes. Incluso, puede ocurrir que tenga un nivel mayor o que el titular que se apuntó no exista más, por lo que la vivienda será usufructuada por otros, etcétera.

Pensamos que la modificación que estamos proponiendo constituirá, en sí misma, una manera racional de dar solución a este problema.

Por otro lado, cabe señalar que estamos tratando de hacer algo similar en lo que respecta a la problemática de la vivienda de interés social para los jubilados. Así, estamos intentando utilizar los recursos definidos claramente por todas las partes en el marco de la ley e incorporar parte de un porcentaje importante de las viviendas en las que estamos trabajando ahora de modo tal que puedan ser asignadas, en usufructo a los jubilados, en virtud del decreto aprobado hace alrededor de un mes, a fin de incorporar esa problemática al sistema integral. En definitiva, quiero decir que ha existido una real inquietud en torno a este tema.

En lo que tiene que ver con los vicios de construcción, cabe señalar que ese es un tema bastante complejo, y aquí hablo parcialmente como profesional en la materia. Concretamente, a nivel legislativo se ha reclamado un mayor control de las etapas de ejecución, sobre todo cuando se han realizado los llamados mediante licitación pública. Evidentemente, un mayor control tampoco va a acabar con el sistema. Hay que pensar mucho a los efectos de llegar a una buena solución para esta cuestión. Asimismo, se debe reflexionar acerca de las soluciones contractuales que se definen con las empresas y también sobre las garantías que se exigen a estas últimas. Realmente, pienso que por ese camino se podrá arribar a buen fin. Si lográramos tener la certeza de que más allá de los aspectos éticos o de buena calidad de ejecución existe un peso económico importante en la relación contractual con la empresa, seguramente ésta se va a encontrar con una realidad de gestión diferente. En ese sentido, tuvimos la posibilidad de evaluar el hecho de que, en muchos casos, el llamado a licitación tipo llave en mano implica que la empresa esté invirtiendo dinero en la construcción. Esos fondos no provienen del Estado en forma fácil, en función de ajustes. Entonces, si unimos esto con un control de construcción y una retención importante en la etapa posterior de entrega, podremos ayudar a que la ecuación económica no se dilucide en el acto de entrega de la vivienda, sino que vaya más allá. Así, el mantenimiento de esa ecuación económica vigente redundará en el criterio de los costos de construcción, además de todas las responsabilidades decenales y civiles que todos los técnicos vinculados con las empresas deben mantener y hacer cumplir.

Reitero que, evidentemente, se trata de un tema muy complejo.

SEÑOR PRIETO.- El señor Ministro acaba de dar respuesta a dos de las preocupaciones que teníamos, pero creo que cabría formular una tercera pregunta ya que, en cierta forma, ha brindado una respuesta parcial al tema en cuestión.

En ese sentido, el señor Ministro ha planteado las posibles previsiones, es decir, el análisis que se está realizando, para el futuro. Entonces, nosotros creemos que es imprescindible hacer, por lo menos, un relevamiento de la gravedad de la situación presente. O sea que pienso que la política que ha trazado el señor Ministro dará a los usufructuarios o destinatarios de la vivienda garantías mucho mayores que las que han tenido complejos de enorme importancia cuyo deterioro ha sido más que acelerado. Precisamente, según las propias expresiones vertidas en la Comisión de la Cámara de Representantes por el Directorio del Banco del Hipotecario del Uruguay --no siempre compartidas por sus técnicos--, gran parte de la responsabilidad en torno a este tema radica en el hecho de no haberse efectuado los controles necesarios en el debido momento. Así, este cambio de estrategia que ha planteado el señor Ministro nos parece muy plausible. Sin embargo, habría necesidad --y aquí comparto el criterio sustentando por el señor senador Cassina-- de que el Poder Ejecutivo y el Parlamento buscaran una solución conveniente a las situaciones creadas, ya que éstas no serán resueltas por la vía judicial.

No debemos olvidar que estas personas ya están viviendo allí desde hace mucho tiempo y en malas condiciones. Además, el proceso judicial puede ser muy extenso y, mientras tanto, pueden tener lugar nuevas derivaciones en el campo de la vivienda y de la salud de esas personas, que no van a verse reparadas en un juicio de largo alcance, como el que han iniciado.

Por otra parte, hay una realidad a resolver. De alguna manera tenemos que buscar la forma, no ya de resarcir recursos, pero sí de tomar decisiones a cargo del Banco Hipotecario a fin de solucionar, en la medida de lo posible y rápidamente, estos defectos de construcción sumamente graves. Cuando estos ciudadanos recibieron sus viviendas, estaban desesperados por obtenerlas, razón por la cual no solicitaron una pericia técnica. Hoy se encuentran --y esto sucede en todo el territorio-- ante situaciones de deterioro muy grave de bloques o grupos de viviendas, frente a los que no tienen posibilidad alguna de repararlos por su propia fuerza. Tampoco pueden enfrentar una nueva obligación hipotecaria, en el caso de que se les quisiera conceder un préstamo.

No pretendemos que el Ministerio resuelva la situación, pero sí aspiramos a que --sobre todo ahora, que vemos que dicha Cartera se ha orientado con un sentido social muy preciso-- pueda visualizar y evaluar la entidad de este problema porque, en algún momento --tal como lo señalé--, el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo

tendrán que dar una respuesta a las personas que, en cierta medida, han sido víctimas de una estafa. De todas maneras, lo peor es que han sido también víctimas de una situación habitacional muy precaria, y cada vez tienen menos posiblidades de resolver por sí mismas este problema.

Aclaro que esta intervención no pretende una respuesta, ya que simplemente se trata de una anotación a tener en cuenta en el trazado de políticas, que sí son competencia del Ministerio, tal como lo sabe y ha reconocido el señor Ministro.

SEÑOR PRESIDENTE (Dr. Carlos Cassina).- En nombre de todos los integrantes de ambas Comisiones, agradezco al señor Ministro, al señor Subsecretario y a sus asesores la muy valiosa información que nos han proporcionado. En particular, enfatizo la sensibilidad del señor Ministro y del señor Subsecretario al venir voluntariamente a informar al Parlamento, a través de sus Comisiones especializadas, acerca de un programa que va a desarrollarse a partir de los próximos meses. Creo que desde ya todos podemos comprometer nuestro apoyo para su éxito, en interés general del país.

(Apoyados)

Se levanta la sesión.

(Es la hora 17 y 58 minutos)